

Nota van inspraak en beantwoording

De inspraak duurde 2 weken: 2 tot en met 16 november 2016

De ontwerp Winkelvisie Nieuwegein is gepubliceerd in het gemeenteblad (digitaal), de Molenkruier, de gemeentelijke website, de website www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie en heeft ter inzage gelegen bij de balie van het Stadhuis.

In het kader van de privacy zijn de namen van de insprekers niet weergegeven. In de zogenaamde sleutellijst die niet openbaar is zijn de namen gekoppeld aan het nummer van de inspraakreactie.

<i>(inspraakreactie 1, 0617392)</i> <i>(inwoner omgeving Muntplein)</i> Met deze brief reageer ik op de Concept Winkelvisie Nieuwegein en kan daar ook nog wel een eind in mee gaan. Wat mij stoort en waar dus uw nadrukkelijke aandacht voor wil vragen is voor de bewoners in de winkelgebieden. De gemeente legt in de afwegingscriteria de nadruk op de klant. Wij als bewoners zijn ook klanten, maar wij wonen en leven ook in het winkelgebied. De gemeente is verantwoordelijk bij haar afwegingen ook de veiligheid en leefbaarheid te bewaken. Dit wordt ergens onderaan genoemd. Ik zou graag willen dat de gemeente dit prominent in het stuk opneemt. Zeker als er wordt gestreefd naar minder regels wordt het handhaven van orde, veiligheid, leefbaarheid en de zorg voor de bewoners nog veel belangrijker. Ik heb vorige week nog een aangetekende brief aan u als College geschreven in verband met een situatie die zeer goed illustreert waarom het niet altijd "ja mits" kan zijn. Het betreft hier de vestiging van den Turkse bakkerij op de Waardijnburg 4 te Nieuwegein. Hier is geen overleg met bewoners geweest, de ondernemer heeft geen vergunningen en de veiligheid is niet gecontroleerd. Een bakker die de hele nacht actief is (laden en lossen, hakken van dingen en gebruik van apparatuur) in een gebied waar heel veel mensen wonen en waar nu de nachtrust door zowel geluids-als stankoverlast ernstig wordt verstoord. Dit soort ondernemingen horen dus niet in zo'n gebied, en de gemeente zou hier haar verantwoordelijkheid moeten nemen.	<i>(Beantwoording)</i> U hebt gelijk wanneer u stelt dat bewoners óók klanten zijn. Zo hebben wij het ook bedoeld in de Winkelvisie Nieuwegein. Vooral in de buurt- en wijkcentra zijn de bezoekende klanten vaak afkomstig uit de buurt. Wij passen dit aan in de Winkelvisie door een korte toelichting bij te voegen. Waar het gaat om vermindering van regelgeving, een 'ja mits' houding of het mogelijk maken van nieuwe initiatieven maakt de gemeente altijd een integrale afweging tussen alle belangen. Ook openbare orde en veiligheid en leefbaarheid behoren hier bij. Daarbij horen zeker ook de belangen van de inwoners. In de ontwerp winkelvisie is hier ook al aandacht aan besteed. Op pagina 15, laatste regel staat dan ook: "Betrokkenheid van de buurt is erg belangrijk. Een initiatiefnemer dient tijdig de buurt te informeren en het liefst te betrekken bij haar plan. Pas daarna neemt de gemeente een principebesluit". Over de winkel waar u klachten over ervaart- en een aangetekende brief over hebt geschreven- kunnen wij in het kader van de winkelvisie geen uitspraken doen. Deze specifieke zaak wordt afzonderlijk behandeld.
---	---

Ik weet dus uit ervaring helaas hoe het werkt met het "ja, mits" beleid van de gemeente Nieuwegein. Bewoners lijken niet meer te tellen en dat geeft mij een zeer onprettig gevoel. Ik vind dat als de gemeente de bouw van woningen boven en rondom winkelcentra toestaat en in het verleden heeft toegestaan, ze ook verantwoordelijk is voor het bewaken van de leefbaarheid. Deze leefbaarheid staat in deze gebieden door het vele autoverkeer al flink onder druk (roet en fijnstof). Ook hier laat de gemeente het qua regelgeving afweten. Het lijkt of ondernemers en klantenbelangrijker zijn dan bewoners die toch de gemeente vormen. Als er geen bewoners zijn is er ook geen gemeente en zijn er ook geen winkels en ondernemingen nodig. De focus hoort dus mijns inziens andersom te liggen.

Natuurlijk ben ik mij er van bewust dat ik zelf gekozen heb in 2000 om de Waardijburg te gaan wonen. Maar je gaat op dat moment uit van de situatie zoals die op dat moment van toepassing is. Er waren toen geen vergunningen voor horeca en afhaalzaken voorzien op de plekken waar dat nu het geval is. Dat is in de loop van de tijd veranderd en ik vind dat de gemeente het in de loop van deze 16 jaar het steeds meer heeft laten afweten als het aan komt op leefbaarheid. Onderhoud wordt slecht gedaan en de gemeente zelf heeft boter op haar hoofd door schoonmaak door mensen met bladblazers uit te laten voeren. Over leefbaarheid gesproken. Het lawaai is niet te harden op woensdagochtend. Ook zelfs na het grasmaaien worden bladblazers gebruikt om het gras bij elkaar te blazen, ook als het regent. Wat vreemd, en wat een herrie!

Leefbaarheid is een groot goed en het is geen gunst. Leefbaarheid is een recht waar je als inwoner van de gemeente aanspraak op moet kunnen maken. Ik ben me er van bewust dat ik hier als bewoner ook mijn aandeel in mag en moet leveren en dat doe ik ook graag. Dat is ook de reden van deze brief. Ik voel mij betrokken bij mijn wijk en buurt.

Ik pleit dus in de winkelvisie voor een prominentere plek voor het welzijn en de inspraak van de bewoners. En dat niet alleen via het wijknetwerk (wat steeds meer de excuustruus van de gemeente is geworden) maar ook daadwerkelijk bij de vestiging van een nieuwe winkel/onderneming toepassen van een inspraakronde bij de bewoners boven en rond de winkels. Dan worden keuzes ook meer gedragen en doen we het echt samen. Dit komt de leefbaarheid en de verantwoordelijkheid en de samenspraak en harmonie tussen winkeliers en bewoners ten goede. Dan pas worden allen partijen serieus genomen en vormen" we samen de gemeente Nieuwegein.

(inspraak reactie 2, CRM nr. 0618610)
(Wijknetwerk Jutphaas Wijkersloot)

Onderstaand mijn reactie (zienswijze) op het concept Winkelvisie van de Gemeente Nieuwegein.

Het standpunt: **"voor zover dit betekent dat een (bestaande) supermarkt wil uitbreiden staan wij hier als gemeente positief tegen over. Deze uitbreiding zal wel altijd wel direct in of naastgelegen aan het bestaande winkelcentrum moeten plaatsvinden"** botst met het uitgangspunt met betrekking tot de omvang van de winkelgebieden. Als een supermarkt zo dominant op een winkelcentrum wordt dat de andere aanbieders "weggedrukt" worden kan niet meer gesproken worden van een "compact" winkelgebied. En dat is toch één van de uitgangspunten? Bijvoorbeeld de Plus op Nedereind; die groeit gestaag door (onlangs weer uitgebreid) en heeft inmiddels een zodanig grote omvang dat de aanvoer van winkelvoorraad met zeer grote vrachtwagens moet gebeuren; ook dat is een belangrijk aspect in de wijk; verkeersoverlast en -onveiligheid.

Op het standpunt **"Het standplaatsenbeleid wordt gedifferentieerd naar één of twee plaatsen per winkelcentrum en geeft ruimte voor solitaire kramen buiten de winkelcentra. Daarbij wordt een uitgroeimodel gehanteerd. Bestaande standplaatshouders worden ontzien. Deze behouden hun rechten. Een plek vervalt pas doordat een standplaatshouder zijn plek opzegt"** wil ik graag als volgt reageren; in de bijeenkomsten zijn vooral die situaties gehekeld waar een standplaats werd ingevuld door een ondernemer die dubbel met de vaste ondernemers in het winkelcentrum. Als voorbeeld de (inmiddels verdwenen) bloemenkraam naast het Makado terwijl er een bloemist op het Makado zit. Elders in Nieuwegein was sprake van dubbeling in verkoop van vis en kaas (meen ik). Om de levendig-en verscheidenheid in de wijk te verhogen pleit ik wel voor standplaatsen waar additionele waren verkocht worden. Denk aan een stroopwafelverkoper of een viskraam naast een winkelcentrum waar zelf geen dergelijke handel gedreven wordt.

(Beantwoording)

U schetst terecht een dilemma. Alle buurt- en wijkwinkelcentra hebben een supermarkt nodig om aantrekkelijk te blijven voor de inwoners/klanten. Tegelijkertijd is een mix van de supermarkt met andere winkels ook belangrijk voor een winkelcentrum. Daar waar het gaat om het gebruik van winkelruimten is het altijd een samenspel tussen de eigenaar van het winkelcentrum (de verhuurder) en de huurders (de winkelier). De gemeente kan hier geen directe eisen aan stellen.

Uw reactie is begrijpelijk. Twee bloemisten op één klein winkelcentrum lijkt ruim bemeten. De gemeente mag echter niet bepalen welke "soort" standplaatsen er komen. Dit zogenaamde brancheren zou anders leiden tot ingrijpen in concurrentieverhoudingen.

Het standpunt “de gemeente Nieuwegein beperkt de mogelijkheden voor perifere detailhandel tot alleen de locatie Liesbosch/Laagraven” is met name ter voorkoming van extra verkeersbewegingen in de toch al drukke binnenstad een goed standpunt. Echter pleit ik toch voor (kleinschalige!) uitzonderingen; het lijkt mij namelijk ook niet gewenst dat je voor bijv. kleine bouwmaterialen (een doosje schroeven of een potje verf) alleen maar op een bedrijventerrein buiten het centrum terecht kan; extra autoverkeer en als je geen auto hebt hoe kom je dan? Fietsen of met openbaar vervoer? Niet echt logisch. Plaats een ‘outlet’ voor verkoop van fietsen buiten de stad en laat een fietsenmaker die fietsen repareert wel in de stad. Kortom; maak onderscheid in de behoefte van de regionale verzorgingsmarkt en de behoefte van lokale bewoners. Het standpunt: “werk samen als winkeliers, eigenaren, inwoners en gemeente. En doe dit samen per winkelcentrum” kan ik als voorzitter van het wijknetwerk alleen maar van harte ondersteunen. In dezelfde lijn onderstreep ik ook graag punt 5 het standpunt “Mocht een initiatief niet passen in een bestemmingsplan en ook niet passen in de beleidsuitgangspunten dan vult de gemeente de “ja, mits” in met het toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven” waar staat geschreven dat de betrokkenheid van de buurt erg belangrijk is en dus tijdig geïnformeerd moet worden.	Het blijft altijd mogelijk voor een “mini-bouwmarkt” om zich te vestigen in een winkelcentrum. Steeds meer bouwmarktketens ontwikkelen zogenaamde “stadsconcepten” die zich in bestaande buurt- en wijkwinkelcentra vestigen. Voor zover het gaat om het toestaan van meer branches in de periferie zijn wij beperkt door de Provincie. Zij wensen meer terughoudend voor nieuwe winkels buiten de winkelcentra. Bestemmingsplannen die meer mogelijk maken worden door de Provincie “afgekeurd”. Hierover zijn wij het eens.
<i>(inspraakreactie 3, CRM nr. 0619537)</i> <i>(eigenaar winkelcentrum Galecop)</i> Hiermee tekenen wij namens Stichting Spoorwegpensioenfonds als lasthebber van eigenaresse van winkelcentrum Galecop (hierna Stichting Spoorwegpensioenfonds) bezwaar aan tegen het concept ontwerp ‘Winkelvisie Nieuwegein, Gemeente Nieuwegein’ d.d. 25 oktober 2016, door middel van bijbehorend voorstel aan Burgemeester en Wethouders d.d. 16 november-2016.	<i>(beantwoording)</i> Er kan geen bezwaar tegen de ontwerp Winkelvisie worden gemaakt. Dit is een beleidsstuk van algemene strekking en daar staat geen bezwaar tegen open. In de inspraakfase hebben betrokkenen hun meningen en visies kunnen geven. Daarnaast is er ook nog geen raadsbesluit genomen. Daar zou op z’n minst sprake van moeten zijn, kan er gesproken worden van een bezwaar.

CBRE B.V. treedt op als lasthebber van eigenaresse van winkelcentrum Galecop, alsmede als verhuurder voor circa 11 huurders in het winkelcentrum en behartigt daarmee niet alleen haar eigen belangen maar tevens de belangen van haar huurders. Dit door CBRE aangetekend bezwaar is vanuit het gezamenlijk belang van zowel huurders als eigenaar. Winkelcentrum Galecop is onderdeel van de gelijknamige wijk en heeft in de afgelopen jaren een plaats gekregen als het centrum van de wijk. Het winkelcentrum bestaat uit een EMTÉ supermarkt en aanvullende dagelijkse voorzieningen. De supermarkt is dé trekker van het centrum en speelt een essentiële rol in de aantrekkingskracht van het centrum voor consumenten, evenals als uiteraard het overige detailhandelsaanbod, de bereikbaarheid en gratis parkeervoorzieningen. Winkelcentrum Galecop kan op basis van het huidige functioneren als een kansrijk winkelcentrum worden aangemerkt (zonder leegstand), in een tijd waarin dit niet langer vanzelfsprekend is. Ten aanzien van de inhoudelijke bezwaargronden is het voor winkelcentrum Galecop en haar huurders een vereiste dat er in de directe omgeving geen nieuwe supermarkten en detailhandel vestigen, men is van mening dat hiervoor geen 'planologische ruimte' is. Binnen het verzorgingsgebied is ruim aanbod aan supermarkten. Indien de gemeente Nieuwegein het huidige ontwerp 'Winkelvisie Nieuwegein' mogelijk maakt, dan is er vanuit de winkeliers een gegronde vrees voor verstoring van het voorzieningenniveau in het verzorgingsgebied en Nieuwegein. Voor het verzorgingsgebied van winkelcentrum Galecop zijn dit belangrijke voorzieningen. Het ontstaan van overaanbod kan tot gevolg leiden dat de ondernemers duurzaam worden ontwricht, CBRE vreest namens haar huurders een afname in de bezoekersaantallen, dalende omzet en leegstand als gevolg van het verlenen van het ontwerp 'Winkelvisie Nieuwegein'. In het kader van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat niet gebouwd wordt voor leegstand. Daarnaast moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling nut en noodzaak heeft. Dit is een toetsingskader dat in de ruimtelijke wet- en regelgeving is opgenomen en wordt de "Ladder voor duurzame verstedelijking" genoemd. De Ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de	U stelt dat in het kader van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat niet gebouwd wordt voor leegstand. Daarnaast moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling nut en noodzaak heeft. Hiervoor is een "Ladder onderbouwing" noodzakelijk. Op dit punt zijn wij het eens. Aan dit punt was in de Ontwerp Winkelvisie al nadrukkelijk aandacht besteed (p.15 en bijlage 3).
--	--

vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Wij vragen u hierbij dan ook de volgende onderdelen te herzien in de visie:

☐ De gemeente Nieuwegein wil graag vasthouden aan de bestaande winkelstructuur, de bestaande winkelgebieden inclusief de solitaire Nettorama vestiging. Echter is er in de visie opgenomen dat in Blokhoeve een (kleinschalige) supermarkt mag worden gebouwd. Hiertoe is geen metrage opgenomen en wordt opengelaten welk type supermarkt men wenst. Aangezien een flink aantal inwoners van de wijk Blokhoeve haar boodschappen doet in winkelcentrum Galecop, berokkend de toevoeging van een extra supermarkt, ook kleinschalig, schade toe aan winkelcentrum Galecop en haar ondernemers. Mocht de gemeente besluiten de toevoeging van de extra supermarkt te handhaven, dan verzoeken wij het college een maximum metrage en het gewenste segment op te nemen in de Winkelvisie.

☐ Het standplaatsenbeleid wordt aangepast, van 2 naar 1 standplaats, echter wel met de mogelijkheid tot solitaire kramen buiten het centrum. Voorkeur is uitsterfbeleid naar geen standplaatsen nabij Winkelcentrum Galecop. Daarnaast ontvangen wij graag een toelichting op 'solitaire kramen buiten het centrum' en zien graag dat deze toelichting wordt opgenomen aan de Winkelvisie. Het is ons volstrekt onduidelijk wat dit betekent. Tevens verzoeken wij u de nieuw uit te geven standplaatsvergunningen voor jaar op jaar in plaats van voor een jaar en dan onbepaalde tijd uit te geven.

Wij vragen u hierbij dan ook de volgende onderdelen te handhaven in de visie:

☐ Per winkelcentrum is uitbreiding van de bestaande supermarkten mogelijk, echter wel binnen of aangrenzend aan het bestaande winkelcentrum.

☐ Dat de uitbreidingsplannen van het centrumgebied in Nieuwegein worden geschrapt.

Het op voorhand opnemen van metrages en segmentatie is niet meer passend in de huidige dynamiek. Daarom kiezen wij er ook voor om als beleidsuitgangspunt op te nemen dat elke nieuwe woonwijk een supermarkt zou moeten kunnen krijgen. Maar wij laten de concrete afweging bij een aanvraag afhangen van een goede "Ladder onderbouwing" door de aanvrager. De Ladder onderbouwing moet dan de omstandigheden van dat moment in ogenschouw nemen. Dat is in onze ogen een goede ruimtelijke ordening.

De winkelvisie kondigt een aanpassing van het standplaatsenbeleid aan. De daadwerkelijke aanpassing zal volgend jaar plaatsvinden. Hierop zal wederom een aparte inspraakprocedure van toepassing zijn. De winkelvisie geeft al wel de kaders aan voor de aanpassing.

- Voor zover het gaat om solitaire locaties: deze tekst wekte verwarring. Is aangepast! Het gaat er om dat er geen beleidswijzigingen gaan komen voor wat betreft de bestaande locaties op bijvoorbeeld bedrijventerreinen of bestaande losse plekken buiten de winkelcentra (bv. bij begraafplaats).
- Een uitsterfbeleid naar geen (nul) standplaatsen doet geen recht aan wat de stad wil. Wij houden vast aan het uitgangspunt om via een uitgroeiconstructie naar één of twee standplaatsen per winkelcentrum terug te gaan.
- Wij streven een uitgroeimodel na. Een uitgroeimodel betekent dat wanneer het nieuwe beleid één locatie in een winkelcentrum laat vervallen er op die plek geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Bestaande rechten van vergunninghouders worden gerespecteerd.
- Uw suggestie om de standplaatsvergunningen per jaar uit te geven houden wij in beraad tot de daadwerkelijke aanpassing van het standplaatsenbeleid. Wij snappen de achterliggende gedachte. Echter: bestaande vergunningen voor onbepaalde tijd kunnen wij niet zo maar omzetten naar bepaalde tijd. Daarnaast streven wij naar vermindering van regeldruk. Daar passen geen vergunningen voor een bepaalde periode bij.

Deze belangen worden onevenredig zwaar getroffen door het ontwerp van 'Winkelvisie Nieuwegein' d.d. 25 oktober 2016. Met inachtneming van bovengenoemde vraagt CBRE uw College van burgemeester en wethouders het betreffende 'concept ontwerp winkelvisie' te herzien. Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben dan vernemen wij dat graag. Namens Stichting Pensioenfonds Openbaarvervoer verblijven wij.	Het standpunt over de Nettorama is aangepast naar aanleiding van alle inspraakreacties. Nettorama wordt geen onderdeel van de bestaande winkelstructuur. De bestaande planologische rechten (=huidige omvang) zoals opgenomen in het bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot worden wel gerespecteerd. De onderdelen die u verzoekt om te handhaven zijn opgenomen in de Winkelvisie Nieuwegein. Voor de goede orde: de daadwerkelijke effectuering van de beleidsmaatregelen in de Binnenstad geschiedt pas bij de eerstkomende bestemmingsplanherziening (start in 2017).
<i>(inspraakreactie 4, CRM nr. 0619544)</i> <i>(Winkelier Hoog Zandveld, Volendammer Visspecialist Robbert Sier)</i> Ik nam kennis van uw Ontwerp Winkelvisie Nieuwegein. Ik heb me hogelijk verbaasd over de strekking in dit rapport ten aanzien van o.a. het standplaatsenbeleid. Graag wil ik u het volgende voorhouden. Ondergetekende heeft zijn onderneming per 29-04-2015 gevestigd in een nieuwbouwpand in het Winkelcentrum Hoogzandveld te Nieuwegein. Ik betaal daar een marktconforme huur en heb fors geïnvesteerd in een representatieve winkel die voldoet aan alle regelgeving die u daarbij oplegt. De investering loopt op naar rond de € 300.000. Ik heb naast de investering in de winkel, geïnvesteerd in personeel	<i>(beantwoording)</i> De winkelvisie is het resultaat van gesprekken met de stad. Zo hebben er in maart en september van 2016 gesprekken plaatsgevonden waarbij alle winkeliers zijn uitgenodigd. Daarnaast zijn ook inwoners en eigenaren van de winkelcentra uitgenodigd. Het voorstel in de Winkelvisie om het standplaatsbeleid te gaan aanpassen naar één of twee per winkelcentrum is het gevolg van de gesprekken met de stad. De tekstpassage over het "dubbelen" van de branche verwijst dus naar uitspraken van inwoners, winkeliers of eigenaren.

(werkgelegenheid). Ten behoeve van de zaak ben ik een aanzienlijke huurverplichting aangegaan met Stebi Onroerend Goed B.V. in de veronderstelling dat ik in een nieuw winkelcentrum zou terechtkomen met diverse winkels in de nabijheid die elkaar aanvullen en versterken. Een afgewogen bestand van winkels qua diversiteit. Met enige fantasie kan worden gesteld dat ik mede heb geïnvesteerd in Nieuwegein. Ik wist vooraf dat er in de nabijheid van mijn winkel een standplaats met een ambulante vishandel bestond nabij het winkelcentrum Hoogzandveld. Wat ik niet wist is dat deze concurrentie verplaatst zou worden naar een standplaats, gelegen pal voor mijn winkel aan het Hoogzandveld. Ik heb daar dan ook direct bezwaar tegen gemaakt. Met nul op rekest. Rest mij op de betreffende (vrij)dag de concurrentie middels (onverantwoord) prijsbeleid aan te gaan. En dat geldt ook voor mijn concurrent. Top geregeld toch Gemeente? Nu lees ik in de visie van de Gemeente feitelijk dezelfde opinie als die ik geventileerd heb in mijn bezwaar. Er is sprake van branchedubbelen. Dit is ongewenst volgens de visie. Daar is mij in de behandeling van mijn bezwaar tijdens de Gemeente niets van gebleken. Een marktkraam heeft daarnaast klaarblijkelijk geen last van regelgeving. Hoeft geen koolstoffilters te gebruiken voor zijn oven, waardoor stankoverlast ontstaat. Daarbij betaalt een marktkraam geen huur aan een belegger die de stad conform de visie en wens van de Gemeente positief probeert te beïnvloeden. Terwijl deze belegger de winkeldifferentiatie wel voor ogen heeft gehouden bij de invulling van de winkels, treedt de Gemeente haar eigen visie met voeten. De inkt van de verlening van de standplaatsvergunning voor mijn winkel is namelijk nog niet eens droog of deze visie weersprekt het beleid van uw eigen Gemeente in de verlening van die standplaats, notabene terwijl hier een lijvig bezwaar tegen is ingediend. Tevens vermeldt u dat u een vermindering van regelgeving voorstaat. Bedoelt u daarmee dat ambulante winkeliers zich aan nog minder regels dienen te houden dan ik hiervoor heb geschetst? Kortom, ik ben zwaar teleurgesteld in de handelswijze van de Gemeente. Moedwillig is het initiatief van een jonge ondernemer met voeten	De gemeente mag niet bepalen welke "soort" standplaatsen er komen. Dit zogenaamde brancheren zou anders leiden tot ingrijpen in concurrentieverhoudingen. Nee, het thema vermindering regelgeving heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp blurring.
--	--

getreden,terwijl u de mogelijkheden had om hier paal en perk aan te stellen of zelfs in te grijpen toen een nieuwe vergunning werd afgegeven eind 2015. Ondanks mijn bezwaar. Dat staat u niet te prijzen, maar de blaren zal u wel niet weg kunnen nemen. Ik heb geen middelen om juridische bijstand in te kunnen schakelen, want ik heb alles nodig om mijn hoofd boven water te kunnen houden. Dit is puur te wijten aan oneerlijke concurrentie door de Gemeente Nieuwegein gestimuleerd. Ik vraag met klem aandacht voor mijn positie. Ik begrijp dat voor mijn komst er al sprake was van concurrentie. Daar heb ik vrede mee. Dat de concurrentie nu op mijn lip is gezet is onverteerbaar. Middels deze visie geeft u aan dat u het feitelijk met mij eens bent. Had de Gemeente deze visie maar gehanteerd toen ik mijn over wegingen om in Nieuwegein te vestigen kenbaar maakte. De contouren van deze visie moeten toen al bekend zijn geweest. Kortom,ik ben op zijn zachtst gezegd "not amused". Concluderend vraag ik u met klem het volgende: Indien de ondernemer,die de vergunning voor mijn winkel houdt, zijn standplaatsvergunning voor de vrijdag inlevert of probeert te verkopen, vraag ik de Gemeente haar verantwoordelijkheid te nemen en deze standplaats te elimineren. Dat zou namelijk geheel in lijn met deze visie zijn en de oneerlijke concurrentie opheffen. Hiermee gaat de Gemeente niet buiten haar boekje, want deze mogelijkheid heeft de Gemeente gecreëerd conform de genoemde visie middels het zogenaamde "uitgroeimodel". Graag wordt ik op de hoogte gehouden van de voortgang. Ook ben ik te allen tijden bereid om u mondeling te woord te staan, indien noodzakelijk.	De winkelvisie kondigt een aanpassing van het standplaatsenbeleid aan. De daadwerkelijke aanpassing zal volgend jaar plaatsvinden. Hierop zal wederom een aparte inspraakprocedure van toepassing zijn. De winkelvisie geeft al wel de kaders aan voor de aanpassing. - Voor zover het gaat om solitaire locaties gaat: deze tekst wekte verwarring. Is aangepast! Het gaat er om dat er geen beleidswijzigingen gaan komen voor wat betreft de bestaande locaties op bijvoorbeeld bedrijventerreinen of losse plekken buiten de winkelcentra (bv. bij begraafplaats). - Een uitgroeimodel betekent dat wanneer het nieuwe beleid één locatie in een winkelcentrum laat vervallen er op die plek geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Bestaande rechten van vergunninghouders worden gerespecteerd. - Bij de daadwerkelijke aanpassing van het standplaatsen-beleid zal worden bekeken of en waar er in Hoog Zandveld een standplaatslocatie wordt verminderd.
<i>(Inspraakreactie 5, CRM nr. 619543)</i> <i>(Wereldhave als eigenaar van winkelcentrum City Plaza)</i> Wij hebben kennis genomen van het Ontwerp winkelvisie Nieuwegein d.d. 25 oktober 2016. Als eigenaar winkelcentrum Cityplaza hebben wij een aantal vragen en opmerkingen ten aanzien van dit ontwerp. In uw winkelvisie geeft u het volgende aan. Pag. 10 Voor wat betreft winkelcentrum Cityplaza ligt het accent niet op	<i>(beantwoording)</i> Wij treden graag met u in overleg over de toekomst van City Plaza Plus.

vergroting maar op het verdere verbeteren en ontwikkelen van een goed winkelcentrum naar een prettige binnenstad. Daarbij hoort een compact en afgebakend winkelcentrum. Wij willen benadrukken dat wij eens zijn met dit standpunt, maar zouden hieraan toe willen voegen dat het noodzakelijk is dat het huidige winkelgebied ten westen van de trambaan (City Plaza Plus) moet worden meegenomen als ontwikkelingsgebied in dit ontwerp, aangezien toekomstige ontwikkelingen ter plaatse belangrijk zijn voor het gehele stationsgebied. Pag. 10 Standpunt; Een compacte binnenstad is een sterke binnenstad. Daarom worden bij de komende herziening van het bestemmingsplan binnenstad (2017) de bestaande mogelijkheden voor grootschalige detailhandel in binnenstad West (achter City Plaza plus) geschrapt. Vooralsnog delen wij deze mening, echter we moeten altijd in gesprek kunnen blijven met elkaar indien zich eventuele goede initiatieven, ook op het gebied van detailhandel, voordoen die een impuls kunnen geven aan de binnenstad van Nieuwegein en de positionering van Nieuwegein in de Regio. Pag. 10 Standpunt: Elke nieuwe woonwijk zou de mogelijkheid moeten krijgen om een (kleinschalige) supermarkt te realiseren. In Cityplaza bevinden zich momenteel drie supermarkten die sterke concurrentie ondervinden van supermarkten die ons inziens op een te kleine afstand van Cityplaza bevinden in de buurtwinkelcentra. Echter een Nettorama op een industrieterrein sluit niet aan bij de gedachte dat iedere woonwijk een supermarkt moet krijgen en dergelijke ontwikkelingen zouden ons inziens dan ook niet meer mogen voorkomen. Pag 11. Standpunt: Het standplaatsenbeleid wordt gedifferentieerd naar 1 of 2 plaatsen per winkelcentrum en geeft ruimte voor solitaire kramen buiten de winkelcentra. Het toevoegen van solitaire kramen buiten winkelcentra is strijdig met het standpunt om compacte en afgebakende winkelcentra na te streven. Daarnaast zijn wij van mening dat kramen en/of standplaatsen oneerlijke concurrentie teweeg brengt met winkeliers die huren in het nabij gelegen winkelcentrum. Een standplaats hoort ons inziens significant bij te dragen aan de beleving van een winkelcentrum. Kwaliteit in aanbod en in uitstraling is hiervoor een minimale vereiste, waar het heden ten dage vaak aan schort. Wij zouden dan ook graag zien dat de gemeente hierin strakkere regels hanteert en strenger eisen stelt aan een standplaatshouder en daar ook op handhaaft.	Wij blijven bij ons standpunt om in Binnenstad west geen verdere detailhandel te ontwikkelen. En daar het nieuwe bestemmingsplan op aan te passen. De start is voorzien in 2017. Indien zich in de toekomst bijzondere initiatieven aandienen dan staan wij hier altijd voor open (ja, mits houding). Maar deze dienen dan wel ons toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven te doorlopen. Daarbij hoort onder andere een goede "Ladderonderbouwing". Het standpunt over de Nettorama is aangepast naar aanleiding van alle inspraakreacties. Nettorama wordt geen onderdeel van de bestaande winkelstructuur. De bestaande planologische rechten (=huidige omvang) zoals opgenomen in het bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot worden wel gerespecteerd. De winkelvisie kondigt een aanpassing van het standplaatsenbeleid aan. De daadwerkelijke aanpassing zal volgend jaar plaatsvinden. Hierop zal wederom een aparte inspraakprocedure van toepassing zijn. De winkelvisie geeft al wel de kaders aan voor de aanpassing. - Voor zover het gaat om solitaire locaties gaat: deze tekst wekte verwarring. Is aangepast! Het gaat er om dat er geen beleidswijzigingen gaan komen voor wat betreft de bestaande locaties op bijvoorbeeld bedrijventerreinen of bestaande losse plekken buiten de winkelcentra (bv. bij begraafplaats). - Een uitgroeimodel betekent dat wanneer het nieuwe beleid één locatie in een winkelcentrum laat vervallen er op die plek geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Bestaande rechten van vergunninghouders worden gerespecteerd. - Uw opmerking over eisen ten aanzien van kwaliteit in aanbod en uitstraling houden wij in beraad tot de daadwerkelijke aanpassing van het standplaatsenbeleid.
--	--

Pag. 14: 2.4 geeft u aan dat parkeren en bereikbaarheid vaak werden genoemd. In deze winkelvisie wordt dit onderwerp niet als zodanig behandeld. Voor een sterk winkelgebied is het belangrijk dat de visie over betaald parkeren wordt meegenomen en daarmee een aansluiting heeft op deze winkelvisie. Graag vernemen wij op welke wijze onze bevindingen op de ontwerp winkelvisie worden meegenomen in het vervolg van dit ontwerp. Voor een eventuele mondelinge toelichting zijn wij uiteraard altijd bereid om deze te geven.	De gesprekken over parkeren en bereikbaarheid vinden met u plaats binnen de Stichting Binnenstadsmanagement Nieuwegein.
<i>(Inspraakreactie 6, CRM nr. 0619545)</i> <i>(Plus Vastgoed BV namens o.a. Plus Nedereind en Plus Vastgoed b.v.)</i> 2.1 Uitgangspunt 1: Compacte winkelgebieden De Nettorama Supermarkt aan de Hildo Kropstraat betreft een solitaire Supermarkt op een bedrijventerrein welke zich hier in het verleden ongewenst heeft gevestigd. In de vigerende detailhandelsvisie 2010 staat aangaande deze supermarkt geschreven: Beleidsmatig is het niet wenselijk om supermarkten op bedrijven- terreinen 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. Binnen een kwalitatieve winkelstructuur met compacte winkelgebieden bestaande uit Buurt- en Wijkcentra is deze solitaire Nettorama aan de Hildo kropstraat onverminderd ongewenst. Deze solitaire supermarkt dient daarom beslist niet, zoals in de voorliggende ontwerp winkelvisie nu het geval is, gelijkgesteld te worden aan de overige bestaande supermarkten in Nieuwegein noch dient deze c.q. de locatie gekwalificeerd te worden als Buurt- of Wijkcentrum. Immers zou deze al ongewenste solitaire vestiging daar mogelijk rechten voor verruiming aan kunnen ontleen welke leiden tot een verdere aantasting van de kwaliteit en ondermijning van de beoogde winkelstructuur van compacte winkelgebieden met buurt- en wijkcentra. Verruiming dient in dat kader voor/op deze locatie, conform het	<i>(beantwoording)</i> Het standpunt over de Nettorama is aangepast naar aanleiding van alle inspraakreacties. Nettorama wordt geen onderdeel van de bestaande winkelstructuur. De bestaande planologische rechten (=huidige omvang) zoals opgenomen in het bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot worden wel gerespecteerd.

vigerende beleid, niet toegestaan noch mogelijk te zijn of gemaakt te worden. (Supermarkten in nieuwe woonwijken) Binnen de bestaande winkelstructuur van Nieuwegein zijn reeds meer dan voldoende supermarkten aanwezig. Binnen de bestaande winkelstructuur zijn de supermarkten ook voor de bewoners van de genoemde (toekomstige) woonwijken prima en op acceptabele afstand te bereiken. Voor de wijk Blokhoeve geldt specifiek dat deze te beperkt van omvang is om een eigen (kleinschalige) supermarkt laat staan buurt- of wijk centrum te rechtvaardigen. Voor toekomstige bewoners van het transformatiegebied Herenstraat- Kruyderlaan bieden Nedereind, Makado en City Plaza al een volwaardig en divers aanbod op luttele afstand. Toevoegen van (kleinschalige) supermarkten is in deze (toekomstige) woonwijken resulteert niet in kwalitatieve versterking van de winkelcentra of winkelstructuur. 2.2 Uitgangspunt 2: Verminderen regelgeving (Aanpassing standplaats beleid) De ontwerp winkelvisie geeft geen concrete duidelijkheid over het aantal standplaatsen per buurt- of wijk- centra. Voor de kleinere buurt- en wijkcentra is het aantal van 2 standplaatsen te veel. Het aantal zou voor de kleine buurt- en wijkcentra, zoals o.a. Nedereind beperkt moeten worden tot max. 1 standplaats. De verdeling van het aantal standplaatsen per winkelgebied zou ook in Winkelvisie moeten worden vastgelegd. Ook zouden de in het winkelcentrum gevestigde ondernemers en/of winkeliers inspraak moeten hebben bij de toewijzing van de standplaatsen. Dit teneinde te waarborgen dat het aanbod ervan complementair is aan dat van het betreffende winkelcentrum en daardoor sprake is toegevoegde waarde voor het centrum. Het geven van ruimte voor Solitaire kramen buiten de winkelcentra leidt	De gesprekken met de stad hebben er toe geleid dat wij de mogelijkheid voor een supermarkt in nieuwe woonwijken mogelijk willen maken. Het is aan marktpartijen om hier op in te springen. Een concreet verzoek voor vestiging van een supermarkt in een nieuwe woonwijk worden pas op dat moment beoordeeld. De aanvrager dient dan een zogenaamde "Ladderonderbouwing" aan te kunnen leveren. De winkelvisie kondigt een aanpassing van het standplaatsenbeleid aan. De daadwerkelijke aanpassing zal volgend jaar plaatsvinden. Hierop zal wederom een aparte inspraakprocedure van toepassing zijn. De winkelvisie geeft al wel de kaders aan voor de aanpassing. - Voor zover het gaat om solitaire locaties gaat: deze tekst wekte verwarring. Is aangepast! Het gaat er om dat er geen beleidswijzigingen gaan komen voor wat betreft de bestaande locaties op bijvoorbeeld bedrijventerreinen of losse plekken buiten de winkelcentra (bv. bij begraafplaats). - De verdeling van het aantal standplaatsen per winkelcentrum zal één of twee bedragen. Dit wordt nog specifiek uitgewerkt in het nieuwe standplaatsenbeleid. Wij nemen hierbij notie van uw verzoek het maximum aantal standplaatsen in winkelcentrum Nedereind tot één standplaats terug te brengen. - Een uitgroeimodel betekent dat wanneer het nieuwe beleid één locatie in een winkelcentrum laat vervallen er op die plek geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Bestaande rechten van
--	--

tot ontvricting van de bestaande winkelstructuur en ondermijn daarmee de kwaliteit ervan en moet om die reden niet worden toegestaan. Wij verzoeken u onze zienswijze mee te nemen in de uitwerking van de Winkelvisie Nieuwegein alsook ons op de hoogte te houden van het vervolg. Uiteraard zijn bereid wij onze zienswijze desgewenst nader persoonlijk aan u toe te lichten.	vergunninghouders worden gerespecteerd. - Als gemeente mogen en willen wij niet ingrijpen in concurrentieverhoudingen. Het toestaan of weigeren van bepaalde branches is dan ook niet mogelijk. Het inspraak geven aan winkeliers zou ook kunnen leiden tot ingrijpen in concurrentieverhoudingen. Aanvragen voor een standplaatsvergunning worden altijd gepubliceerd. Het staat iedere belanghebbende dan vrij om een zienswijze in te dienen.
<i>(inspraakreactie 7, CRM nr. 0619513)</i> <i>(B.D.W. vastgoed als eigenaar van winkelcentrum de Gaarde)</i> Reactie inspraakversie in volgorde ontvangen (inspraak) document: 2.1.Beleidsuitgangspunten voor de Nieuwegeinse winkelcentra. Vasthouden aan de bestaande structuur is een loffelijk streven en positief staan t.o.v. mogelijke uitbreiden aansluitend bij een bestaand winkelcentrum moet m.i. wel instemming hebben van de reeds gevestigde ondernemers van het winkelcentrum. De historisch ontstane situatie van de solitaire supermarkt aan de Hildo Kropstraat verstoort de winkelstructuur en mag dan ook niet behandeld worden gelijk aan een winkelcentrum. Dus niet en nooit uitbreiden! Supermarkt in nieuwe woonwijken Rijnhuizen, Herenstraat kruidenlaan Blokhoeve: De wens om dagelijkse boodschappen dicht bij huis te kunnen doen lijkt mij begrijpelijk maar of dat reëel is? Hiervoor dient wel een economisch draagvlak voor te zijn. Indien er te weinig consumenten zijn zal dit altijd ten koste gaan van het assortimentsaanbod. Voor Herenstraat, Kruidenlaan lijkt mij zoiets echt overbodig. Immers op loopafstand is er keuze uit de winkelcentra Makado, Nedereind en stadscentrum. Men hoeft maar het nieuws te volgen over de leegloop van winkels in kleine dorpen lees te kleine woonkernen.	<i>(Beantwoording)</i> Het standpunt over de Nettorama is aangepast naar aanleiding van alle inspraakreacties. Nettorama wordt geen onderdeel van de bestaande winkelstructuur. De bestaande planologische rechten (=huidige omvang) zoals opgenomen in het bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot worden wel gerespecteerd. De gesprekken met de stad hebben er toe geleid dat wij de mogelijkheid voor een supermarkt in nieuwe woonwijken mogelijk willen maken. Het is aan marktpartijen om hier op in te springen. Een concreet verzoek voor vestiging van een supermarkt in een nieuwe woonwijk worden pas op dat moment beoordeeld. De aanvrager dient dan een zogenaamde "Ladderonderbouwing" aan te leveren.

2.2. Vermindering regelgeving (standplaatsen): Standplaatsen bij winkelcentra kan aanbod aantrekkelijker maken. Indien de gemeente niet kan ingrijpen in standplaatsen beleid onderzoek eens de mogelijkheid om toekenning van standsplaatsen door de winkeliersvereniging te laten plaatsvinden. Nieuwegein heeft iedere 500 a 800 meter wel een winkelvoorziening. Toekenning standplaatsen solitair buiten winkelcentra mist elk doel om aanbod van winkelcentra aantrekkelijker te maken. Wat wordt er bedoeld met het geven van ruimte voor solitaire kramen buiten de winkelcentra? En dan ook nog wat wordt er bedoeld met een uitgroeimodel?? 2.4. Werk samen in de winkelcentra: Samenwerking winkeliers, eigenaren, inwoners en gemeente lijkt mij een prima idee. Uit ervaring weet ik wel dat hier nogal wat inspanning voor nodig zal zijn. Met name de geringe opkomst van diverse werksessies over dit onderwerp geeft wel aan dat er nogal wat "werk aan de winkel" is om op buurt of wijk niveau voldoende mensen hiervoor zijn te motiveren. Bijlage 3 Ladder voor duurzame verstedelijking: De slotzin dat: In de meeste gevallen de aanvrager van een initiatief de ladderonderbouwing aanlevert lijkt mij een lachertje. Natuurlijk heeft de aanvrager een perfecte onderbouwing. Ik herinner mij nog een aantal aanvragers voor bouwmarkten bij Liesbosch/Laagraven. Dit heeft natuurlijk niets te maken met duurzame verstedelijking. Op het terrein van detailhandels-ontwikkelingen op bedrijventerreinen zal de overheid bij overtredingen nadrukkelijker moeten handhaven! Samenvattend: De overheid laat veel aan de markt over. Waarschijnlijk geïnspireerd door de vraag uit de markt. De tijd zal het leren of hiermee het gewenste doel bereikt gaat worden. De titel Ontwerp Winkelvisie Nieuwegein is het woordgebruik "Visie" niet waard en misleidend en zou vervangen moeten worden bijvoorbeeld "beleid". Tenslotte: Deze reactie op "Ontwerp Winkelvisie Nieuwegein" is geschreven namens B.D.W. Vastgoed eigenaar/verhuurder van 6 winkels bij winkelcentrum De Gaarde. Indien gewenst ben ik bereid nader in gesprek te komen om met name eens van gedachte te wisselen over toekomstige ontwikkelingen.	Als gemeente mogen en willen wij niet ingrijpen in concurrentieverhoudingen. Het weigeren van bepaalde branches is dan ook niet mogelijk. Het inspraak geven aan winkeliers zou ook leiden tot ingrijpen in concurrentieverhoudingen. Aanvragen voor een standplaatsvergunning worden altijd gepubliceerd. Het staat iedere belanghebbende dan vrij om een zienswijze in te dienen. Wij gaan ons tot het uiterste inspannen om de partijen bijeen te brengen. Een ladderonderbouwing is niet vrijblijvend, moet aan vormvereisten voldoen en is zeker niet vergelijkbaar met de vroegere distributie planologische onderzoeken. De Raad van State heeft hierover al diverse malen jurisprudentie gegenereerd. De Winkelvisie Nieuwegein is zeker de term "Visie" waard. Paragraaf 1.2 geeft naar onze mening duidelijk aan wat de leidende principes zijn voor de uitwerking in de diverse beleidsstandpunten.
--	--

(inspraakreactie 8, CRM nr. 619174)
(Stichting markten Nieuwegein)

Als stichting markten Nieuwegein willen wij graag reageren op het concept winkelvisie, wat wij hebben gedownload van de site www.ikbennieuwegein.nl. Na het doorlezen van deze winkelvisie kwamen bij ons toch nog wel wat vragen en opmerkingen naar boven en die willen wij graag met u delen.

Wij zijn in de eerste plaats verbaasd, en wel om het feit dat wij niet meegenomen zijn in de partners waar mee gesproken is. In onze beleving zijn de markten in Nieuwegein (Muntplein, Vreeswijk en centrum markt) een onderdeel van het "winkelcentrum" in de buurt. Ook komen wij in de winkelvisie nergens de markten in Nieuwegein tegen, welke plek nemen die in op de plekken waar zij staan of waar zij mogelijk nog naar toe gaan. Naar onze mening zou de markten in Nieuwegein een onderdeel moeten zijn van deze winkelvisie. Zij zijn een supermarkt zonder dak, zo als wij dat vaak noemen, de markten versterken de winkels in de omgeving waar zij staan. Het zou goed zijn om in de winkel visie te benoemen wat in de ogen van de gemeente de functie van de markten is. In onze ogen vervult de markten in Nieuwegein een economische, ondersteunende en sociale rol in de wijken waar de markten staan.

Er word opgemerkt dat vanuit het ministerie en de provincie er geluiden komen dat er teveel winkels zijn. Is dit niet ook zo in Nieuwegein? Gelet op de ontwikkelingen in Retailand, de ontwikkelingen rondom webwinkels, leegstand van winkels in het land.

Wij kunnen niet terug vinden wat de gemeente Nieuwegein hier aan gaat doen? Alleen zien wij dat de supermarkten mogelijk mogen uitbreiden in hun directe omgeving of in nieuwe wijken supermarkten toe te staan. Onze mening is dat er meer dan voldoende meters zijn voor deze branche. Graag zien wij de feiten indien die anders zijn voor Nieuwegein.

Tot slot in 2.4 word aangedrongen op samenwerking met de lokaal gevestigde ondernemers. Een goed initiatief, echter ook hier wordt de markt niet genoemd.

(beantwoording)

Wij hebben de afgelopen maanden regelmatig contact met u gehad. De Stichting had immers verplaatsingsplannen voor de markt Vreeswijk en Binnenstad. In de winkelvisie staan geen specifieke bijzonderheden over Vreeswijk of Muntplein. Voor wat betreft de Binnenstad zijn wij met u in gesprek.

In de winkelvisie is uw ondersteunende en sociale rol nader toegevoegd.

Wij zijn ons zeker bewust en ook betrokken bij de Landelijke en Provinciale initiatieven om (verdere) leegstand te voorkomen. Nieuwegein heeft een sterk en evenwichtige winkelstructuur. De leegstand is beperkt. Dit willen wij zo houden. Dat is dan ook de reden dat wij bijvoorbeeld geen nieuwe winkels in Binnenstad west meer ontwikkelen. Daarnaast blijven wij zeer terughoudend omgaan met de mogelijkheden voor internetwinkels daar wat het gaat om afhalen of het realiseren van showrooms.

Wij hebben de tekst aangepast. In de winkelcentra waar een warenmarkt aanwezig is wordt u ook betrokken. Op dit moment gebeurt dit al in de binnenstad via uw deelname aan de Stichting Binnenstadsmanagement Nieuwegein.

Wij hopen op deze manier nog een bijdrage te kunnen leveren aan de winkel visie van Nieuwegein. Het is ons er veel aan gelegen om op een goede manier met elkaar samen te werken op velerlei vlak.	
<i>(inspraakreactie 9, CRM nr. 619075, 502112)</i> <i>(Eigenaar van het pand Herenstraat 11 (Karwei))</i> Namens cliënt, de heer J.W.M. van den Broek, wonende te Nieuwegein aan De Malapertweg nummer 17, bericht ik u hierdoor als volgt. Cliënt heeft kennis genomen van de ontwerp-Winkelvisie Nieuwegein, die ter inzage is gelegd van 2 november 2016 tot en met 16 november 2016. Cliënt is eigenaar van de gronden met opstallen staande en gelegen aan de (3431 CB) Herenstraat nummer 111 te Nieuwegein. Cliënt heeft de betrokken gronden en opstallen momenteel verhuurd aan Rova Beheer B.V. Bij brief van heden heeft Rova Beheer B.V. haar zienswijze ingediend ten aanzien van voormelde ontwerp-winkelvisie en daarin ernstige bezwaren geuit tegen de inhoud en de vaststelling ervan. Een kopie van die zienswijze is als bijlage bij deze brief gevoegd (bijlage); naar de inhoud verwijs ik u kortheidshalve. Als eigenaar en belanghebbende bij de betrokken locatie deelt cliënt de zorgen en bezwaren van Rova Beheer B.V. en onderschrijft hij haar zienswijze, die dan ook integraal als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Realisatie van de winkelvisie in de huidige vorm zou een ernstige beperking inhouden van de exploitatie- en ontwikkelmogelijkheden van de gronden van cliënt. Ook cliënt verzoekt uw College en uw Raad dan ook dringend de Winkelvisie Nieuwegein niet vast te stellen, althans niet in de huidige vorm zoals thans in concept ter inzage gelegd. Cliënt ontvangt graag een persoonlijke uitnodiging voor nader overleg.	<i>(beantwoording)</i> Aangezien u als eigenaar en belanghebbende bij de betrokken locatie Herenstraat 111 de zorgen en bezwaren van Rova Beheer B.V. deelt en onderschrijft treft u de beantwoording aan bij de beantwoording op inspraakreactie 10.

(inspraakreactie 10, CRM nr. 619075, 502109)
(Exploitant van de Karwei aan de Herenstraat 11, Rova Beheer B.V.)

Namens de besloten vennootschap Rova Beheer B.V. reageer ik met deze brief op de ontwerp-Winkelvisie Nieuwegein die ter inzage ligt van 2 november 2016 tot en met 16 november 2016.

Rova Beheer B.V. exploiteert als franchisenemer van de naamloze vennootschap Intergamma N.V. een aantal Gamma en Karwei bouwmarkten in de regio Utrecht en Zuid-Holland. Een van die bouwmarkten betreft de Karwei bouwmarkt op het bedrijventerrein Herenstraat-Kruyderlaan op het adres Herenstraat 111 te (3431 CB) Nieuwegein. Deze bouwmarkt is diep geworteld in de perifere detailhandel geschiedenis van Nieuwegein. Immers, reeds sinds 1979 is de bouwmarkt gevestigd op deze locatie.

Binnen het thans vigerende bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot heeft deze locatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de specifieke aanduiding 'bouwmarkt'. Deze detailhandelsvorm past binnen het Nieuwegeinse beleid hierover en wordt zonder meer in dit gebied toegestaan¹.

De beleidsuitgangspunten, zoals vermeld in onderhavige concept Winkelvisie Nieuwegein, staan haaks op de planologisch-historisch gegroeide situatie van de Karwei bouwmarkt op het bedrijventerrein. De concept Winkelvisie Nieuwegein doet geweld aan onze belangen door perifere detailhandel uitsluitend en rigoureus enkel op de locatie Liesbosch/Laagraven toe te staan. Op deze negatieve ontwikkeling zal verderop in deze zienswijze nader worden ingegaan. Eerst wordt stilgestaan bij het traject dat tot op heden is doorlopen om tot onderhavige concept Winkelvisie te komen.

(beantwoording)

De ontwerp Winkelvisie heeft bij u ten onterechte tot onrust geleid. Wij hebben de tekst in de Winkelvisie over perifere detailhandel dan ook verduidelijkt.

De bestaande rechten van de Karwei bouwmarkt worden gerespecteerd. De Karwei bouwmarkt behoudt haar planologische mogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan. Het VOBP voor het bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot 2017 wordt voorzien in de raad van januari. Een eventuele beperkte uitbreiding van de Karwei is niet onmogelijk. Daartoe dient u wel een correcte onderbouwing aan te leveren via de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voortraject

In bijlage 1 van de concept Winkelvisie Nieuwegein is een overzicht opgenomen van het tot op heden doorlopen traject om tot de concept Winkelvisie Nieuwegein te komen en de wijze waarop de gemeente informatie heeft vergaard. In de concept Winkelvisie Nieuwegein is diverse malen gesteld dat dit concept het eindresultaat is van een traject van en met de stad.

Daarmee is deze visie niet een winkelvisie over de stad maar ook een winkelvisie van de stad, aldus de inleiding. Wij zijn een andere visie toebedeeld. Ik licht die toe.

Op 17 maart 2016 ontvingen wij een uitnodiging om deel te nemen aan een bijeenkomst die de gemeente zou organiseren met het doel 'thema's en ambities voor de winkelvisie op te halen'.

Wij hebben deze bijeenkomst bijgewoond. Tijdens de bijeenkomst werden ondernemers uitgenodigd mee te denken aan thema's als verbetering van de leefbaarheid voor inwoners in relatie tot het winkelaanbod, de vraag in welke mate regelgeving vanuit de gemeente zou kunnen worden verbeterd, de bereikbaarheid en parkeergelegenheid bij detailhandelsbedrijven en veiligheid en voorzieningen voor ouderen.

Onderwerpen als specifieke locaties van perifere winkels en bestemmingsplannen zijn tijdens deze bijeenkomst in het geheel niet aan bod gekomen. In het verslag van de werksessies op de internetsite www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie is hier ook niets van terug te lezen. Verder zijn wij ook nooit betrokken bij een bilateraal overleg of bedrijfsbezoek waarin deze onderwerpen centraal hebben gestaan.

Groot was dan ook onze verbazing dat deze onderwerpen wel specifiek zijn geland in de concept Winkelvisie Nieuwegein. Het maakt in ieder geval dat de pretentie dat de winkelvisie ook een winkelvisie van de stad is, niet juist is. Voorts valt bij lezing van de concept Winkelvisie Nieuwegein op dat uw gemeente zich bij de totstandkoming van deze concept Winkelvisie zo niet geheel dan toch grotendeels verlaten heeft op het peilen van meningen van bewoners, winkeliers en winkeliersverenigingen.

U heeft zich onvolledig op de hoogte gesteld daar waar het gaat om de informatiebijeenkomsten. Er zijn namelijk na de werksessies in maart, de raadsvergadering in juni ook keuzesessies in september geweest. Daar zijn de specifieke keuzes aan de orde gekomen. Voor deze sessies zijn ook alle winkeliers, inwoners en eigenaren van winkelcentra uitgenodigd. De uitnodigingen voor alle bijeenkomsten hebben ook in Molenkruier en op de gemeentelijke site gestaan.

De resultaten van deze sessies staan ook al geruime tijd vermeld op de site en wel specifiek

<http://www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie/617372.aspx>

De site is al vanaf het allereerste begin operationeel. Daarin is altijd opgeroepen tot overleg op ambtelijk of bestuurlijk niveau. U heeft hier klaarblijkelijk geen gebruik van willen maken.

Hoewel het peilen van meningen op zichzelf nastrevenswaardig is, blijkt uit hetgeen in de vorige paragraaf is gesteld dat tijdens deze bijeenkomsten sommige (voor ons wezenlijke) onderwerpen en thema's niet aan bod zijn gekomen. Onbesproken onderwerpen en thema's- specifieke locaties van perifere detailhandel- die echter wel als beleidsuitgangspunt zijn neergelegd in de concept Winkelvisie Nieuwegein.

Generalisatie

Wij merken dat het onbesproken zijn van voornoemde thema's geleid heeft tot een grote mate van generalisatie die uitgaat van de concept Winkelvisie Nieuwegein, met name ten aanzien van perifere detailhandel. Dergelijke generalisaties doen echter geen recht aan de feitelijke situatie van ons.

Een (al vaker aangehaald) voorbeeld van een dergelijke generalisatie is het beleidsuitgangspunt dat alle perifere detailhandel enkel mogelijk kan zijn op de locatie Liesbosch/Laagraven . Daarmee miskent de concept Winkelvisie Nieuwegein dat Liesbosch/Laagraven een bouwmarktboulevard van nationaal niveau is, terwijl de locatie Herenstraat 111 zijn toegevoegde waarde ontleent aan het lokale/regionale niveau. Het is constructiever deze positie onvoorwaardelijk in de Winkelvisie te onderschrijven en bevestigen. Zodoende wordt recht gedaan aan onze situatie alsook het gemeentelijke streven naar complementariteit.

De constatering in de Startnotitie dat Liesbosch/Laagraven een bouwmarkt-boulevard van nationaal niveau is, staat bovendien haaks op de passage in de concept Winkelvisie Nieuwegein waarin gesteld wordt dat Liesbosch/Laagraven een regionaal aanbod bedient .

Dat het mogelijk is binnen de Winkelvisie expliciet rekening te houden met de individuele situatie van een bedrijf blijkt overigens uit pagina 9 van de concept Winkelvisie Nieuwegein. Op pagina 9 is beschreven dat als beleidsuitgangspunt vastgehouden wordt aan de bestaande structuur van de Nieuwegeinse buurt- en wijkwinkelcentra. Aan dat beleidsuitgangspunt is expliciet toegevoegd dat de Nettorama supermarkt aan de Hildo Kropstraat daarvan een onderdeel uitmaakt.

Deze supermarkt bevindt zich nota bene op hetzelfde bedrijventerrein als onze Karwei bouwmarkt. Naar ons oordeel behoort dan ook de Karwei bouwmarkt zonder meer een dergelijke positieve omschrijving in de winkelvisie te krijgen.

Inperking gebruiks- en exploitatiemogelijkheden

Indien deze positie niet onvoorwaardelijk wordt onderschreven, leidt dit onherroepelijk tot een inperking van de toekomstige gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van Herenstraat 111. Die beperking is neergelegd op pagina 13 van de concept Winkelvisie Nieuwegein. Daar valt het volgende gemeentelijke standpunt te lezen inzake perifere detailhandel:

De gemeente Nieuwegein beperkt de mogelijkheden voor perifere detailhandel tot alleen de locatie Liesbosch/Laagraven.

Oftewel, ontwikkelingen van de Karwei bouwmarkt aan de Herenstraat 111 zijn per definitie niet meer toegestaan. Onnodig te vermelden dat deze beperking voor ons absoluut onwenselijk en onaanvaardbaar is, nu het elke nieuwe ontwikkeling/uitbreiding op de locatie categorisch uitsluit.

Verder is in de concept Winkelvisie Nieuwegein gesteld dat voor de locatie Liesbosch/Laagraven aanvullend geldt dat een toename van het programma aan bedrijven of detailhandel ook verkeerskundig uitvoerbaar moet zijn. Een van de wezenlijke kenmerken van de locatie van ons is nu juist dat deze vanuit het centrum van Nieuwegein goed bereikbaar is en deze over eigen parkeergelegenheid beschikt.

Het hiervoor aangehaalde beleidsuitgangspunt wordt volgens de concept Winkelvisie Nieuwegein bovendien 'zoveel als mogelijk' verankerd in de bestemmingsplannen voor De Wiers Zuid en Herenstraat/Kruyderlaan. Zoals hiervoor al aangegeven staat dit beleidsuitgangspunt haaks op de huidige positieve bestemming van de Karwei bouwmarkt. Dit beleidsuitgangspunt klemt dan ook, te meer omdat de Karwei bouwmarkt aan de Herenstraat 111 in de loop der jaren zijn bestaansrecht bewezen heeft en werkgelegenheid schept en bovendien inspeelt op de lokale en regionale behoefte.

Een verdere inperking van onze belangen is ook aanstaande met de ontwikkeling van de gronden tussen de Herenstraat en de Noordstedeweg, de zogenaamde HN-locatie. Oorspronkelijk waren deze gronden bestemd voor kantoren, maar naar wij begrijpen is de gemeente voornemens middels een bestemmingsplanwijziging/-herziening aldaar woningbouw mogelijk te maken.

Evident is dat deze ontwikkeling- van kantoorbestemming naar woningbouw- de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van Herenstraat 111 nog verder zal beperken, althans, indien en voor zover dat niet wordt gecombineerd met de functie 'bouwmarkt'.

Wij zien bovengenoemde ontwikkelingen dan ook niet bepaald met vertrouwen tegemoet, te meer ook niet omdat onvoldoende duidelijk is wat nu de exacte consequenties zijn van de in de concept Winkelvisie neergelegde uitgangspunten.

Te vroeg/onzorgvuldig

Ook valt het ons op dat uw college met deze concept Winkelvisie Nieuwegein vooruitloopt op zowel de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening als de Ruimtelijke Economische Koers van de U-10 gemeenten. Cliënt acht het onwenselijk en zeer onzorgvuldig de Winkelvisie vast te stellen zonder dat duidelijk(er) is wat de Provinciale resp. de U-10-visie is op detailhandel en op de wijze van ruimtelijke ordening in dat verband. Wij zullen ons beraden omtrent de wetenschap bij en de betrokkenheid van de andere overheden op dit beleidsonderdeel van uw gemeente en zo nodig nadere actie (laten) ondernemen.

Economische uitvoerbaarheid/schade

Tot slot wijzen wij uw college en de Raad op de financiële en economische uitvoerbaarheid van de onderwerpelijke plannen en dit beleid. Uit niets blijkt dat u adequaat hebt nagedacht en afgewogen omtrent (de compensatie van) de schade die wij zullen leiden als uw beleid werkelijkheid wordt en welke consequenties een eventuele onteigening/planschade/nadeelcompensatie heeft voor de uitvoerbaarheid van uw beleid, een aspect waar u op voorhand in alle zorgvuldigheid wel rekenschap van dient te geven.

Conclusie

Gelet op het voorstaande verzoeken wij u de Winkelvisie Nieuwegein niet vast te stellen, althans niet in de huidige vorm als thans in concept ter inzage gelegd en niet op een wijze die niet of onvoldoende tegemoet komt aan onze belangen.

Graag lichten wij onze zienswijze in een persoonlijk gesprek nader toe. Wij zien uw uitnodiging daartoe graag tegemoet.

Wij zijn zelf nauw betrokken bij de PRS/PRV en de Ruimtelijk Economische Koers. De winkelvisie is naar ons oordeel in overeenstemming de uitgangspunten van de PRS/PRV en Ruimtelijk Economische Koers. Om terughoudend en zorgvuldig om te gaan met winkelmeters.

<i>(inspraakreactie 11, CRM nr. 619175)</i> <i>(Albert Heijn Hoogzandveld)</i> Hierbij maak ik graag nog even gebruik opmerkingen te maken over het ontwerp winkelvisie Nieuwegein. Uitgangspunt 1: Compacte winkelgebieden U geeft in uitgangspunten alle winkelcentra's de ruimte uit te breiden. Op dit moment heeft Nieuwegein 14 supermarkten. Als men alle winkelcentra's gehoor wilt geven uit te breiden, plus de ontwikkelingen Blokhoeven ect. Is dit niet iets te veel van het goeden? Geeft het gehoor aan de solitaire vestiging aan de Hildo Krop straat om toch hun uitbreiding te doen, dat is niet wenselijk zoals altijd besproken is binnen de SMC gaat de gemeente hieraan voorbij of lees ik het verkeerd. Graag nog een duidelijke toelichting hoe de gemeente dit ziet. Standplaatsenbeleid Graag duidelijkheid over het uitgroeimodel, komen dan bestaande standplaatsen te vervallen? Op het moment een standplaats wordt ingeleverd.	<i>(beantwoording)</i> Het standpunt over de Nettorama is aangepast naar aanleiding van alle inspraakreacties. Nettorama wordt geen onderdeel van de bestaande winkelstructuur. De bestaande planologische rechten (=huidige omvang) zoals opgenomen in het bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot worden wel gerespecteerd. De winkelvisie kondigt een aanpassing van het standplaatsenbeleid aan. De daadwerkelijke aanpassing zal volgend jaar plaatsvinden. Hierop zal wederom een aparte inspraakprocedure van toepassing zijn. De winkelvisie geeft al wel de kaders aan voor de aanpassing. - Voor zover het gaat om solitaire locaties gaat: deze tekst wekte verwarring. Is aangepast! Het gaat er om dat er geen beleidswijzigingen gaan komen voor wat betreft de bestaande locaties op bijvoorbeeld bedrijventerreinen of bestaande losse plekken buiten de winkelcentra (bv. bij begraafplaats). - De verdeling van het aantal standplaatsen per winkelcentrum zal één of twee bedragen. Dit wordt nog specifiek uitgewerkt in het nieuwe standplaatsenbeleid. - Een uitgroeimodel betekent dat wanneer het nieuwe beleid één locatie in een winkelcentrum laat vervallen er op die plek geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Bestaande rechten van vergunninghouders worden gerespecteerd.
<i>(inspraakreactie 12, CRM nr. PM)</i> <i>(Eigenaar Makado, inspraakreactie ingediend door de beheerder)</i> Ik heb deze samen met de eigenaar van het winkelcentrum doorgekomen en willen graag het volgende delen: - De in de winkelvisie genoemde mogelijkheid voor supermarkten om uit te breiden wordt gezien als een groot pluspunt; - De eigenaar is voorstander van internet pick up points in winkelcentra als middel om meer mensen te trekken;	<i>(beantwoording)</i> Uit uw inspraakreactie maken wij op dat u tevreden bent met de inhoud van de winkelvisie. De door u genoemde onderwerpen zijn gehandhaafd in de Winkelvisie Nieuwegein.

- De eigenaar wil graag investeren in het winkelcentrum om dit op de lange termijn levensvatbaar te houden en verpaupering te voorkomen; - Samenwerking met winkeliers, eigenaren, inwoners en gemeente wordt toegejuicht; Ik hoop dat het bovenstaande bij zal dragen aan het bepalen van de definitieve winkelvisie.	
---	--

EINDE