

Onderwerp
Nieuwe winkelstructuur Dukenburg

Programma / Programmanummer
Economie / 9510

BW-nummer

Portefeuillehouder
H. Kunst

Samenvatting

Voor u ligt een voorstel voor een nieuwe winkelstructuur in Dukenburg. Directe aanleiding is de afnemende leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de buurtwinkelcentra in Dukenburg en het teruglopende bedrijfsresultaat van de ondernemers. In 2002 is onderzoek gedaan naar de winkelstructuur in Dukenburg en het college heeft toen besloten om in 2006 een evaluatie te laten uitvoeren. Aan de raad wordt nu voorgesteld om een wijkwinkelcentrum in de Meijhorst en een buurtwinkelcentrum in de Weezenhof te realiseren. Met deze keuze vervalt op termijn het bestaansrecht van het winkelcentrum Malvert.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
G410, Lizzy Eijkhout, 2762

Datum ambtelijk voorstel
13 april 2007

Registratienummer

Ter besluitvorming door het college

Paraaf Datum
akkoord

- Kennis te nemen van de rapportages "Evaluatie winkelstructuur stadsdeel Dukenburg" en "Dukenburg - bewonersonderzoek dagelijkse boodschappen" met de bijbehorende inspraakreacties.

- Vaststellen dat op basis van deze rapporten en de inspraakreacties het gewenst is om een nieuw wijkwinkelcentrum in de Meijhorst en een nieuw buurtwinkelcentrum in de Weezenhof te realiseren.

Leidinggevende
W. de Vreeze, G410

- Te besluiten tot het verder uitwerken van de realisatie van genoemde winkelstructuur.

Programmamanager
W. de Vreeze, G410

- Dit principe besluit vrij te geven voor inspraak. De inspraakreacties worden meegewogen bij het definitieve collegebesluit ter voorbereiding van besluitvorming door de raad. De inspraakreacties met beantwoording worden ook aan de raad voorgelegd.

Programmadirecteur
B. Drummen

Alleen ter besluitvorming door het College

Besluit B&W d.d. nummer:

- Conform advies
 Aanhouden
 Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

In 2001 ontstond regelmatig leegstand in de drie buurtwinkelcentra Weezenhof, Meijhorst en Malvert in Dukenburg. Inmiddels zijn de winkelcentra min of meer weer ingevuld met in toenemende mate winkels voor niet-dagelijkse boodschappen en snackbars/horeca. De leefbaarheid en aantrekkelijkheid van deze buurtwinkelcentra zijn hard achteruitgegaan. Zij zijn naar binnengericht en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Het bedrijfsresultaat van de ondernemers is de laatste jaren ook afgenomen. Zij kunnen en willen niet investeren in hun winkelpand vanwege dalende omzet. Investerings bleven achter doordat niet duidelijk was wat gemeentelijk beleid naar de toekomst toe was. Een van de oorzaken is dat de afgelopen jaren er een terugloop heeft plaatsgevonden van het aantal inwoners in Dukenburg van 30.876 in 1979 naar 23.361 in 2006. Daarnaast heeft er een vergrijzing plaatsgevonden. Hierbij hebben ouderen een ander uitgavepatroon dan jonge gezinnen.

In 2001/2002 heeft het bureau BRO een onderzoek gedaan naar de winkelstructuur van het stadsdeel Dukenburg. Na besprekingen met ondernemers en bewoners heeft het college in 2002 besloten voor de korte termijn de bestaande situatie van drie winkelcentra te handhaven. Wel is het voornemen uitgesproken om in 2006 een evaluatie van de dan geldende situatie uit te voeren. Op basis van de uitkomsten van die evaluatie ten aanzien van het economische draagvlak zou dan mogelijk concentratie van voorzieningen kunnen plaatsvinden.

In het kader van het masterplan "Een nieuw Hart voor Dukenburg" zijn er plannen voor woningbouw op diverse locaties en de herontwikkeling van een nieuw voorzieningshart met woningen in de Meijhorst. Eén van de eigenaren van het winkelcentrum Weezenhof heeft plannen voor vernieuwing van het gehele winkelcentrum. Voor de precieze invulling van al deze plannen zijn de resultaten van de evaluatie van belang, waarmee de juiste randvoorwaarden kunnen worden meegegeven.

De evaluatie van DTNP

In juli 2006 heeft bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) de opdracht gekregen om de evaluatie van het structuuronderzoek naar buurt- en wijkwinkelcentra in Dukenburg uit te voeren. De centrale vraag uit 2002 stond ook nu weer centraal: "Welk detailhandelsaanbod op buurt- en wijkniveau is gewenst en haalbaar voor de lange termijn in het stadsdeel Dukenburg?"

Bij de evaluatie zijn de drie buurtwinkelcentra van de Weezenhof, de Meijhorst en de Malvert betrokken. Het bijbehorende verzorgingsgebied bestaat uit de wijken Meijhorst, Aldenhof, Lankforst, Malvert en Weezenhof. Het grote winkelcentrum Dukenburg (stadsdeelcentrum) is hierbij buiten beschouwing gelaten net als de hierbij behorende verzorgingsgebieden Tolhuis en Zwanenveld. Bij het opstellen van de evaluatie is gebruik gemaakt van bestaande statistische gegevens. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van ondernemers, eigenaren en bewoners. Tijdens de totstandkoming van het rapport heeft enkele malen terugkoppeling plaatsgevonden met een begeleidingscommissie.

Deze commissie bestaat uit vertegenwoordigers van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland, de afdeling Onderzoek & Statistiek, het wijkmanagement Dukenburg en de afdeling Economische Zaken.

In het rapport van DTNP worden 4 mogelijke scenario's beschreven:

1. één wijkwinkelcentrum;
2. één wijkwinkelcentrum en één buurtsteunpunt;
3. twee buurtwinkelcentra;
4. drie buurtsteunpunten.

Conclusie uit dit rapport is dat er een grote voorkeur bestaat voor concentratie van de winkelvoorzieningen in één groot wijkwinkelcentrum omdat dit leidt tot een forse en duurzame verbetering van het winkelaanbod.

Het eindrapport van DTNP(d.d. 23 oktober 2006) gaat als bijlage hierbij.

De reactie op de concept rapportage

Het concept rapport is gepresenteerd aan de vertegenwoordigers van ondernemers, eigenaren, bewoners en de begeleidingscommissie. Een van de gemaakte opmerkingen was dat het standpunt van de bewoners onderbelicht was. Besloten is om aanvullend een bewonersonderzoek te laten verrichten waardoor de onderbouwing van het toekomstige detailhandelsbeleid verbeterd wordt en de betrokkenheid van de bewoners vergroot.

Het bewonersonderzoek

DTNP heeft in overleg met de gemeente een vragenlijst opgesteld en een steekproef getrokken voor het uitvoeren van de enquête. In totaal zijn 600 enquêtes verspreid onder de bewoners van de wijken Lankforst, Meijhorst, Malvert, Aldenhof en Weezenhof. Het doel van dit onderzoek was om meer feitelijke informatie te krijgen over de huidige kooporiëntatie en de koopmotieven van de inwoners van deze wijken en het gebruik en de waardering van de buurtwinkelcentra Meijhorst, Malvert en Weezenhof.

Op 31 januari 2007 zijn de resultaten van het bewonersonderzoek gepresenteerd aan de bewoners, de eigenaren en de ondernemersverenigingen. Tevens zijn zij nog in de gelegenheid gesteld om vragen over het evaluatierapport te stellen. Tot 2 maart 2007 zijn zij in de gelegenheid gesteld om op beide rapporten een schriftelijke reactie te geven. De binnengekomen reacties met antwoorden treft u aan als bijlage.

De uitkomst van het bewonersonderzoek (d.d. 6 februari 2007) is als bijlage toegevoegd.

Het collegebezoek

In december 2006 heeft het college een bezoek gebracht aan de drie winkelcentra. De bewoners en ondernemers hebben hier hun zorgen uitgesproken over de conclusie van het evaluatierapport waarin één wijkwinkelcentrum als gewenste structuur wordt aangegeven. Het college heeft bij het bezoek zowel de economische als de sociale kant van de winkelcentra bekeken. Duidelijk is geworden dat de vernieuwing van de winkelcentra van de grond moet komen, maar dat dan ook economisch rendement nodig is. Belangrijk is nu dat er snel duidelijkheid komt. Het verslag van dit bezoek staat op de gemeentelijke website.

De vraag om een contra expertise

De (sub)werkgroep Economie van de Stichting de Zevensprong heeft in haar reactie op het bewonersonderzoek om een contra expertise gevraagd van de onderzoekers. Deze bewonersdelegatie heeft twijfels over de wijze waarop het bewonersonderzoek is uitgevoerd en de conclusies die het bureau DTNP daaruit heeft getrokken en met eigen onderzoek meent te kunnen onderbouwen. Men heeft de gelegenheid gekregen tot begin april om dit onderzoek te laten uitvoeren door de Wetenschapswinkel van de Rijksuniversiteit van Groningen (RUG).

De conclusie van de RUG is dat de ingezette methode voor het bewonersonderzoek een goede methode is waarmee feitelijke informatie over het koopgedrag van de bewoners is verzameld. Verder concluderen zij dat DTNP in het rapport conclusies trekt die niet onderbouwd worden door de uitkomst van de bewonersenquête en resultaten negeert die relevant zijn voor de conclusies. Voor zover zij, gezien de beperkte vraagstelling van de contra expertise, kunnen beoordelen leiden wat hun betreft de resultaten van het bewonersonderzoek en de evaluatie van de winkelcentra tot een wijkwinkelcentrum in de Meijhorst en een buurtwinkelcentrum in de Weezenhof als beste alternatief.

De rapportage met reactie op een aantal punten zijn opgenomen bij de inspraakreacties.

2 Juridische aspecten

Bij de besluitvorming om van drie naar twee winkelcentra te gaan dient de bestemming van het winkelcentrum Malvert te worden gewijzigd. Zolang de bestemmingsplan niet gewijzigd is, blijft de winkelfunctie gehandhaafd. Deze keuze is een hoofdlijn van ruimtelijk beleid en hierop zal inspraak gegeven moeten worden conform de inspraakverordening. De inspraakreacties worden beantwoord en ter voorbereiding van de besluitvorming van de raad meegestuurd met het raadsvoorstel.

3 Doelstelling

De doelstelling is om een nieuwe winkelstructuur voor de wijk Dukenburg te realiseren die voor de langer termijn zowel economisch als maatschappelijk haalbaar is.

4 Argumenten

Ondernemers

Ondernemers in de buurtwinkelcentra in Dukenburg krijgen het steeds moeilijker om te overleven en hebben meer klanten nodig om rendabel te zijn. Speciaalzaken zoals groenteboer, slager en bakker verdwijnen en leegkomende winkelpanden worden ingevuld met andere winkels voor niet dagelijkse boodschappen. De spil van een winkelcentrum is een goede supermarkt.

Uit het onderzoek blijkt dat er ruimte is voor slechts 3.100 m² winkelvloeroppervlak aan voedings- en genotmiddelen (supermarkt en versspeciaalzaken). De mogelijkheden voor non-food zijn hiervan een afgeleide. Hierdoor is het niet realistisch om aan de huidige structuur van drie buurtwinkelcentra vast te houden en is concentratie van winkels de oplossing.

Opvatting bewoners

De bewoners vinden één centraal wijkwinkelcentrum maatschappelijk niet gewenst. De afstand tot de winkelcentra is zeer belangrijk voor de bewoners, met name voor de ouderen in de wijk. Dit blijkt ook uit het bewonersonderzoek en de reacties van de bewonersverenigingen. De bewoners willen het liefst alle drie de winkelcentra open houden in verband met de vergrijzing van de bevolking en de verminderde mobiliteit van ouderen. In een verdeling van het winkelaanbod over twee winkelcentra kan men zich ook vinden. Bewoners zijn er ook bij gebaat om een goed aanbod van verschillende winkels in een winkelcentrum in de buurt te hebben.

Functioneren Meijhorst, Weezenhof en Malvert

Uit de resultaten van het bewonersonderzoek blijkt duidelijk dat het winkelcentrum Weezenhof beantwoordt aan de wensen van de bewoners en hoog gewaardeerd wordt. De komst van de Lidl is in het bewonersonderzoek buiten beschouwing gelaten, omdat de Lidl ten tijde van het onderzoek nog niet geopend was. Dit feit is wel genoemd in het bewonersonderzoek. De verwachting is dat de toevoeging van de Lidl alleen maar een nog positiever beeld zal geven van het winkelcentrum Weezenhof. Het is dan ook niet logisch om dit winkelcentrum te laten verdwijnen of in te krimpen tot een buurtsteunpunt. Ook heeft een projectontwikkelaar aangegeven plannen te hebben om het buurtwinkelcentrum in de Weezenhof geheel te vervangen door een nieuw buurtwinkelcentrum gecombineerd met wonen.

De trekker in winkelcentrum Meijhorst is de servicesupermarkt die goed functioneert en onlangs uitgebreid is. De voormalige leegstand van de winkelunits is inmiddels ingevuld, maar voornamelijk vanuit de hoop op versterking van het winkelcentrum. Vanuit het masterplan "het nieuwe Hart voor Dukenburg" zijn er plannen om te komen tot één centraal voorzieningshart in de Meijhorst voor de wijk Dukenburg. Hierbij past ook een goed functionerend wijkwinkelcentrum.

In het winkelcentrum Malvert zijn de meeste versspeciaalzaken vervangen door nietdagelijkse boodschappen winkels en horeca. Uit het bewonersonderzoek blijkt ook dat dit winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen het minst wordt bezocht.

Conclusie

Op basis van de onderzoeken, de diverse bijeenkomsten met de begeleidingscommissie, en vertegenwoordigers van de bewoners-, ondernemers- en eigenarenverenigingen en hun reacties op de rapport kunnen heeft een afweging plaatsgevonden die leidt tot de volgende conclusies.

1. De economisch optimale situatie van één wijkwinkelcentrum zoals geadviseerd door DTNP is maatschappelijk niet realistisch. De maatschappelijk optimale situatie van 3 buurtwinkelcentra is economisch niet realistisch. De beleidskeuzes van scenario 2: een wat kleiner wijkwinkelcentrum in de Meijhorst met een buurtsteunpunt in de Weezenhof of scenario 3: twee gelijkwaardige buurtwinkelcentra komen het dichtst in de buurt van de uiteenlopende belangen van bewoners en winkeliers .
2. Gezien het huidige functioneren en de waardering van het buurtwinkelcentrum Weezenhof en de trekker van een winkel als de Lidl is er voldoende draagvlak om vast te houden aan dit buurtwinkelcentrum in de huidige omvang van ongeveer 2.800 m² bvo.

3. Bij de realisatie van een voorzieningenhart in het kader van het masterplan "een nieuw Hart van Dukenburg" past heel goed de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum in de Meijhorst. De centrale ligging, goede bereikbaarheid en de combinatie met andere wijkvoorzieningen bieden een goede uitgangspositie voor een wijkwinkelcentrum van een iets grotere orde dan een buurtwinkelcentrum. In dit wijkwinkelcentrum wordt vanuit economisch perspectief ook gekozen voor twee supermarkten. Voor de Meijhorst kan een nieuw wijkwinkelcentrum gerealiseerd worden tussen 3.500 en 4.500 m² bvo. In het kader van het haalbaarheids-onderzoek van de herontwikkeling van Meijhorst wordt bekeken wat de exacte omvang van het winkelcentrum zou moeten zijn.

Op basis van de bovenstaande conclusies kiest het college voor een wijkwinkelcentrum in de Meijhorst en een buurtwinkelcentrum in de Weezenhof. Met deze keuze wordt aangesloten bij de bestaande ontwikkelingen en plannen in de Weezenhof en de Meijhorst. Deze keuze impliceert dat winkelcentrum Malvert geen toekomstperspectief heeft. Het college wil in goed overleg met de ondernemers de gevolgen en de mogelijkheden op een rij zetten.

Hiermee wordt afgeweken van het advies van DTNP en is het voorstel te kiezen voor een vanuit het onderzoek van DTNP gezien suboptimale oplossing, die maatschappelijk gedragen wordt.

5 Financiën

De uitvoering van deze beleidswijziging heeft financiële consequenties, maar deze moeten bij de uitvoering nog nader in beeld gebracht worden (zie risico's).

6 Communicatie

6.1 Voorafgaand aan dit besluit:

- o 18 september 2006 workshop met bespreking van de eerste resultaten van de evaluatie winkelstructuur stadsdeel Dukenburg. Deelnemers: wethouder Kunst en de begeleidingscommissie (afvaardiging van de bewonersverenigingen, eigenaren- en ondernemersverenigingen, De Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel). De reacties uit de discussie zijn meegenomen in het evaluatierapport.
- o 11 oktober 2006 tweede bespreking concept-rapport met de begeleidingscommissie.
- o 23 oktober 2006 presentatie eindrapport en besluit om een bewonersenquête te laten uitvoeren (begin december gehouden onder de bewoners van Dukenburg).
- o 12 december 2006 wijkbezoek college aan de drie winkelcentra met gelegenheid voor iedereen om vragen te stellen aan het college.
- o Tot 19 december zijn de bewonersverenigingen, de eigenaren- en ondernemersverenigingen in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen bij de afdeling Economische Zaken.
- o Op 31 januari 2007 zijn de resultaten van het bewonersonderzoek gepresenteerd aan de bewonersverenigingen en de eigenaren- en ondernemersverenigingen. Tot 2 maart de gelegenheid om schriftelijk te reageren.
- o 13 maart 2007 extra overleg van wethouder Kunst met de subwerkgroep Economie van de werkgroep Ruimte, Locaties en Economie van de Stichting de Zevensprong.

Afgesproken is toen om door de wetenschapswinkel van de Rijksuniversiteit van Groningen nog een extra onderzoek te laten uitvoeren.

- 4 april aanlevering van de resultaten van RUG-onderzoek. De binnengekomen reacties zijn meegewogen in het eindadvies en de volledige reacties met de beantwoording zijn opgenomen in een bijlage bij dit voorstel.

6.2 Over dit besluit en de onderliggende onderzoeken:

De antwoorden op de reacties op de rapporten zullen na het collegebesluit aan betrokkenen worden toegezonden. De beide rapporten en het verslag van het collegebezoek aan de winkelcentra staan ook op de gemeentelijke website onder: leven in nijmegen\uw wijk\dukenburg\winkelcentra.

Bij dit voorstel is een persbericht gevoegd.

6.3 Inspraak over dit besluit:

Het huidige besluit zal vier weken ter inzage liggen in de Stadswinkel (Open Huis). Dit wordt kenbaar gemaakt in huis-aan-huisblad De Brug en op nijmegen.nl. De inspraakreacties worden meegewogen bij het definitieve collegebesluit ter voorbereiding van besluitvorming door de raad. De inspraakreacties met beantwoording worden ook aan de raad voorgelegd.

6.4. Onder embargo

Dit voorstel is onder embargo en blijft buiten de openbaarheid tot publicatie in de Staatscourant van het voorkeursrecht conform de Wet voorkeursrecht gemeenten op het winkelcentrum Malvert. Openbaarmaking voor die tijd kan leiden tot ongewenste grondspeculatie in het gebied en kan de positie van de gemeente Nijmegen schaden.

7 Uitvoering en evaluatie

In elk geval dient in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan, dat deze zomer gereed komt, de voorgestelde wijziging opgenomen te worden.

Verder dient actief met de ondernemers in overleg getreden te worden om de nieuwe winkelstructuur mogelijk te maken. Ten behoeve van de ondernemers zouden de mogelijkheden voor een stimuleringsregeling c.q. subsidie voor deze verplaatsing nader onderzocht moeten worden.

In het kader van het voorzieningshart zoals opgenomen in het masterplan "het nieuwe Hart van Dukenburg" wordt een programma van eisen opgesteld. Hierin dienen, in overleg met de ondernemers de randvoorwaarden voor een nieuw wijkwinkelcentrum in de Meijhorst opgenomen te worden.

Voor het buurtwinkelcentrum Weezenhof liggen al plannen klaar voor vernieuwing. Binnen de nieuwe winkelstructuur kan de bouw van het nieuwe buurtwinkelcentrum in de huidige omvang gerealiseerd worden.

Voor de herontwikkeling van winkelcentrum Malvert wordt het college en de raad een apart collegevoorstel voorgelegd.

Vervolgvel

7

8 Risico's

Bij de uitwerking van de nieuwe winkelstructuur worden de financiële gevolgen en de mogelijke risico's nader in beeld gebracht.

Bijlage(n): 4 - Evaluatie winkelstructuur stadsdeel Dukenburg
- Bewonersonderzoek dagelijkse boodschappen Dukenburg
- Inspraakreacties
- Persbericht