

Onderwerp

Winkelstructuur Dukenburg

Opsteller	L. Eijkhout / M. van Gerwen	Behandeldatum	25 september 2018
Programma	Economie & Toerisme Stedelijke Ontwikkeling	Status	Embargo tot 27 september
Portefeuillehouder	M. Esselbrugge / N. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Kennis nemen van het onderzoeksrapport “Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg” (BRO, 2018).
2. Naast de herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst met twee supermarkten, te kiezen voor herontwikkeling van winkelcentrum Weezenhof met de mogelijkheid voor maximaal twee supermarkten, door mee te werken aan bestemmingsplanwijzigingen.

Ter besluitvorming door het college:

3. Het winkelcentrum Dukenburg te ondersteunen bij het zoeken naar de ontwikkelingsrichting voor het winkelcentrum door middel van een adviseur.

Aanleiding

In 2007 heeft de raad de detailhandelsstructuurvisie voor Dukenburg vastgesteld. Daarin is gekozen voor herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst met twee supermarkten en herontwikkeling van winkelcentrum Weezenhof met twee supermarkten. Winkelcentrum Malvert zou op termijn in de visie verdwijnen.

Door de economische crisis zijn plannen stil komen te liggen. Op dit moment hebben alle drie de wijkwinkelcentra uitbreidingsplannen, waarvan het plan voor de Meijhorst in een ver gevorderd stadium is. Daarnaast geeft het winkelcentrum Dukenburg aan ook een extra supermarkt te willen toevoegen.

Om te toetsen wat er anno 2018 aan uitbreidingsruimte is voor de diverse winkelcentra en specifiek voor de dagelijkse boodschappen (de supermarkten) is besloten de visie uit 2007 te actualiseren.

Op 27 februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders het rapport “Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg” (BRO, 2018) voor kennisgeving aangenomen. Aansluitend daaraan hebben gesprekken met stakeholders plaatsgevonden. De raad is op 2 maart 2018 per brief over het onderzoek geïnformeerd. Het onderzoek van BRO bevestigt de eerdere conclusies uit 2007.

Beoogde impact

- Een toekomstbestendige winkelstructuur voor Dukenburg waarbij bewoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen binnen ongeveer 750 meter van huis (5 minuten fietsen of 10 minuten lopen).
- Duidelijkheid voor de ondernemers en eigenaren over de ontwikkelingsmogelijkheden van de winkelcentra.

Argumenten

- 1.1 Het onderzoek uit 2007 was voor de economische crisis. Nieuw onderzoek was nodig om de actuele vraag op basis van de huidige trends in onder andere bevolkingssamenstelling en trends op winkelgebied te bepalen.
- 1.2 De beperkte marktruimte en de noodzaak om de leefbaarheid in Dukenburg op peil te houden maakt het noodzakelijk dat er een duidelijke keuze over de gewenste winkelstructuur wordt gemaakt.

- 2.1 Het onderzoek van BRO geeft aan dat er onvoldoende marktruimte is om alle gewenste plannen van ondernemers en pandeigenaren te honoreren. Uitgaande van de effecten op het functioneren van het bestaande aanbod, de detailhandelsstructuur in de wijk en de consumentenverzorging hebben het scenario 2b met twee gelijkwaardige winkelcentra en het scenario 3 waarbij een herschikking de drie bestaande supermarkten plaatsvindt de voorkeur (zie bijlage 1, overzicht scenario's blz. 26).
 - 2.2 Voor winkelcentrum Meijhorst liggen er concrete plannen voor een nieuw winkelcentrum met twee supermarkten op basis van in 2007 gemaakte keuzes ten aanzien van de winkelstructuur in Dukenburg. De voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure is in gang gezet. Het is belangrijk dat deze plannen door kunnen gaan. De herstructurering en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst moet gezien worden als een eerste dominosteen in de vernieuwing van het winkelaanbod in Dukenburg en de verbetering van de leefbaarheid van de wijk op langere termijn.
 - 2.3 Door naast de herontwikkeling van winkelcentra Meijhorst mee te werken aan bestemmingsplanwijziging voor herontwikkeling van winkelcentrum Weezenhof met maximaal twee supermarkten, kan iedere bewoner van Dukenburg nu en in de toekomst de dagelijkse boodschappen doen op een acceptabele afstand van 750 meter (5 minuten fietsen of 10 minuten wandelen, zie bijlage 1, figuur 8 blz.23). Dit sluit aan bij de gewenste fijnmazige winkelstructuur zoals genoemd in de detailhandelsstructuurvisie.
 - 2.4 Het huidige bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid voor twee supermarkten in winkelcentrum Weezenhof.
 - 2.5 De keuzes die voorgesteld worden passen binnen de vanaf 2007 ingezette beleidslijn voor de winkelstructuur in Dukenburg.
 - 2.6 In de toekomstverkenning Dukenburg wordt ook benoemd dat het zeer de vraag is of alle winkelcentra een toekomst hebben en wordt het verruimen van functiemogelijkheden als kans benoemd. Een keuze over de winkelstructuur is van belang als één van de bouwstenen voor een toekomstbestendig en leefbaar stadsdeel. In maart dit jaar is deze toekomstverkenning Dukenburg door het college vastgesteld. Problemen en kansen zijn met inwoners, ondernemers en professionals geïnventariseerd. Bijgaande infographic is de samenvatting hiervan (bijlage 2)
-
- 3.1 Voor een toekomstbestendige winkelstructuur is in Dukenburg geen ruimte voor drie wijkwinkelcentra. Gezien de spreiding kiest de gemeente voor herontwikkeling van de winkelcentra in Meijhorst en Weezenhof.
 - 3.2 Het huidige bestemmingsplan biedt op dit moment ook geen ruimte voor uitbreiding van de supermarkt in winkelcentrum Malvert.
-
- 3.1 Door diverse oorzaken heeft het winkelcentrum Dukenburg te maken met structurele leegstand. We onderkennen de problematiek van structurele leegstand in het winkelcentrum Dukenburg en willen graag meedenken over een structurele oplossing. We willen een adviseur aanstellen die bijvoorbeeld meehelpt om gericht aanvullende winkels te zoeken om de leegstand op te lossen, andere herontwikkelingsmogelijkheden onderzoekt en een fysieke kwaliteitsverbetering kan aanjagen.

Kanttekeningen

- 2.1 De keuzes in de winkelstructuur raken bewoners van de wijken, de eigenaren van de panden en de ondernemers van diverse winkelcentra. We verwachten dan ook dat er bezwaren worden ingediend tegen de bestemmingsplanwijzigingen om de winkelontwikkeling in Weezenhof en Meijhorst mogelijk te maken.
- 2.2 De vereniging van eigenaren en de ondernemersvereniging van het winkelcentrum Dukenburg hebben de gemeente verzocht om in winkelcentrum Meijhorst geen extra supermarkt toe te staan, omdat dit ten koste gaat van het realiseren van een extra supermarkt in winkelcentrum Dukenburg. Het bestemmingsplan staat een nieuwe supermarkt in het winkelcentrum Dukenburg echter niet in de weg (zie bijlage 3).
- 2.3 De gemeente kan de gewenste ontwikkeling mogelijk maken en stimuleren, maar voor de daadwerkelijke uitvoering van het gewenste scenario zijn de marktpartijen leidend.

Financiën

- 2.1 Er zijn geen financiële gevolgen. Financiële gevolgen kunnen wel ontstaan op het moment dat nieuwe bestemmingsplannen worden vastgesteld en partijen mogelijk planschade claimen.
- 2.2 Uitgangspunt is dat de herontwikkeling van Meijhorst wordt doorgezet. Als dat niet gebeurt ontstaat het risico dat, gezien de fase waarin de herontwikkeling zich bevindt, betrokken partijen schade zullen leiden.
- 4.1 De kosten voor de inzet van een adviseur in 2019 kunnen tot een maximum van € 30.000,-- worden gedekt uit het programma Economie. Daarnaast onderzoeken we aanvullend de mogelijkheden voor provinciale subsidie.

Vervolg

- Voor het collegevoorstel geldt een embargo, zodat we de betrokken partijen vooraf kunnen informeren (art. 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid van bestuur). Dit gebeurt in ieder geval met een brief/mail aan de eigenaren, ontwikkelaars en ondernemers, en met een persbericht.
- Indien gewenst kan bij een bijeenkomst van de ondernemersverenigingen of bewonersorganisaties een nadere toelichting gegeven worden op het besluit van het college.
- Met de eigenaar van winkelcentrum Weezenhof gaan we in overleg over een nieuw plan voor het winkelcentrum.
- Voorlopig kunnen de winkels in het winkelcentrum Malvert in de huidige functie en omvang blijven functioneren, maar bij de uitwerking van de toekomstverkenning Dukenburg gaan we met de eigenaren en ondernemers van de panden van winkelcentrum Malvert (o.a. van de Jumbo) in gesprek over andere functiemogelijkheden van de huidige panden en mogelijkheden voor herontwikkeling.
- Met vertegenwoordigers van het winkelcentrum Dukenburg gaan we in gesprek over de ontwikkelingsrichting voor het winkelcentrum Dukenburg en op welke manier een adviseur hierbij kan ondersteunen. Daarnaast gaan we samen in gesprek met de provincie over verdere subsidiemogelijkheden.
- De procedure voor het bestemmingsplan voor winkelcentrum Meijhorst wordt in gang gezet.

Bijlagen

1. Onderzoek BRO "Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg"
2. Infographic toekomstverkenning Dukenburg
3. Reactie Winkelcentrum Dukenburg op het onderzoek van BRO
4. Persbericht