



Secretariaat: Margriet Mannak, Rijnlaan 2, 3433 ZL Nieuwegein

Brief aan: B&W en Gemeenteraad Nieuwegein (Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein)
Postbus 1, 3430 AA NIEUWEGEIN

Onderwerp: Winkels verdwijnen in Vreeswijk

Datum: Nieuwegein, 2 december 2025

Geacht College van B&W en Gemeenteraad Nieuwegein,

De gemeenteraad heeft in 2021 de omgevingsvisie 'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent' vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat wat voor stad we in 2040 willen zijn en wat we gaan doen om dat te bereiken. In het omgevingsplan worden de ambities uit de omgevingsvisie juridisch vastgelegd.

Het bestemmingsplan Vreeswijk (22 mei 2019) maakt tijdelijk onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwegein. Die tijdelijkheid geldt op basis van overgangsrecht bij de Omgevingswet. Het omgevingsplan wordt volgens onze informatie hoofdzakelijk opgebouwd door de regels uit o.a. het bestemmingsplan te gaan vervangen.

Wij willen B&W en de Gemeenteraad attenderen op het verdwijnen van de middenstand uit dorpskern Vreeswijk. De afgelopen jaren zijn er al zo'n 8 winkels verdwenen en zijn of worden de panden ongebouwd tot woningen. De bakker, slager, kaasboer, kruidenier en wijksuper zijn al verdwenen waardoor de loop nog minder is geworden. De leegloop heeft diverse oorzaken, maar ook de vele afsluitingen van het dorp vanwege de noodzakelijke infrastructurele verbeteringen, spelen de meeste ondernemers parten. De gemengde woon/winkel bestemming per kavel, doen de huiseigenaren makkelijk besluiten de opstallen als woning te gaan exploiteren. **De leefbaarheid en het karakter van de wijk Vreeswijk staan hierbij op het spel.**

In het Bestemmingsplan Vreeswijk (22 mei 20-19) staan o.a. de volgende uitgangspunten.

2.1.3.2 Gemengd gebied

De winkels en horeca in Vreeswijk zijn geconcentreerd in de omgeving van de Dorpsstraat en de Oude Sluis. In dit gebied is sprake van een sterke mate van functiemenging waarbij wonen en voorzieningen hand in hand gaan. De detailhandelsfunctie wordt ondersteund door horeca en kleinschalige commerciële functies. De horeca in Vreeswijk bestaat hoofdzakelijk uit lichte horeca in de vorm van restaurants, dagzaken (ijssalons), snackbars en eetcafés. Het gebied met voorzieningen is bestemd voor 'gemeng-1' en 'gemengd-2'.

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begane grond en onder peil:
 - 1. dienstverlening; ambachtelijke bedrijven; detailhandel;
 - 2. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. verdiepingen: wonen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begane grond en onder peil:
 - 1. detailhandel; dienstverlening; ambachtelijke bedrijven; maatschappelijke voorzieningen;

2. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
3. horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten waarbij geldt dat het aantal horecabedrijven binnen de bestemming Gemengd - 2 **ten hoogste 14 bedraagt**
4. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;

b. verdiepingen:

1. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
2. horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Compacte winkelgebieden dragen bij aan een duurzame invulling van het winkelaanbod. Met een compact winkelgebied kan de klant op één locatie terecht en worden veel autoverplaatsingen voorkomen.

De bestaande detailhandel in de historische dorpskern is positief bestemd. Daarin is ook ruimte voor supermarkten. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met het uitgangspunt uit de Winkelvisie.



Figuur 1 Vreeswijk en dorpskern. Oranje: dubbele bestemming (max. 14 horeca)

Aangezien er een dubbele bestemming is van panden in Vreeswijk, waarbij de praktijk uitwijst dat het voor eigenaren meer lonend is om een pand als woning te verhuren of te verkopen, verzoekt het Wijkplatform Vreeswijk de gemeente Nieuwegein het volgende te onderzoeken en beleid te voeren m.b.t. de algemene leefbaarheid van Vreeswijk:

1. De wijk Vreeswijk bestuurlijk, ambtelijk en financieel langdurig te ondersteunen om de gemengde woon-winkel-horeca functie in de dorpskern te behouden.
2. Voor korte termijn: Winkel/horeca voorziening zoveel mogelijk te beschermen zodat de dorpskern niet een volledige woonbestemming krijgt. Met alle creativiteit het juiste instrumentarium toe te passen om de 'leegloop' tegen te gaan en/of hiervoor een financiële prikkel te introduceren.
3. Voor de lange termijn: Het omgevingsplan Vreeswijk zodanig te gaan beschrijven dat de levendigheid in de dorpskern wordt gewaarborgd, detail- en ondernemersmogelijkheden in de

panden blijven bestaan of worden uitgebreid, en zodanig dat dit in de praktijk ook uitgevoerd kan worden.

Indien dit niet realiseerbaar is, dan zal Vreeswijk verworden tot voornamelijk een woonwijk met wat horeca. **Dit zal gevolgen hebben voor de sociale cohesie van de wijk waarbij winkels en horeca immers een belangrijke rol spelen.** Niet alleen vanwege de functie als ontmoetingsplaatsen, maar zonder ondersteuning van voldoende ondernemers lopen ook de activiteiten in Vreeswijk voor geheel Nieuwegein gevaar (stichting SAV), evenals de continuïteit van de Beugelaer. Dus zowel de kwaliteit als de kwantiteit van ondernemers in Vreeswijk is van eminent belang.

*Namens Wijkplatform Vreeswijk,
met vriendelijke groet,
Rene Kwant.*

Contactpersoon deze brief:
Rene.kwant@xs4all.nl; 06 51591569
Koninginnensluis 7, 3433CV Nieuwegein

Cc:
[REDACTED] (omgevingsmanager)
Melanie Sitz (wijkcoördinator)
Wijkplatform Vreeswijk (incl. Ondernemers Collectief Vreeswijk)