

DE NIEUWE BATEN

Aan het College van B&W gemeente Nieuwegein

Postbus 1

3430 AA Nieuwegein

Nieuwegein 15 november 2012

Betreft: reactie stichting De Baten inzake plannen Muntplein

Geacht College,


Wij hebben kennis genomen van de plannen inzake de vernieuwing van het winkelcentrum De Batau, het Muntplein.

Natuurlijk hebben wij notie genomen van de planning, die o.a. voorziet in een formeel inspraakmoment in het eerste kwartaal van 2013. Desalniettemin willen wij reeds in deze fase een reactie geven. Dit komt voort uit het feit dat wij in het afgelopen decennium ons weliswaar primair hebben gericht op de ontwikkeling van De Nieuwe Baten, maar daarbij zeker ook actief hebben gericht op de bredere omgeving van het nieuwe complex. Wij hebben altijd getracht De Nieuwe Baten tevens een drager te laten worden/zijn voor een verbetering van de hele omgeving.

Zo hebben wij in een vroeg stadium gezamenlijk met Mitros, de Verenigingen van Eigenaren van Muntplein en Waardijnburg, een visie openbaar gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van het winkelcentrum in aansluiting tot de ontwikkeling van De Nieuwe Baten. Deze visie gaat uit van een aansluiting van beide complexen, mede vanuit de verschillende functies die beide vervullen: commercieel versus maatschappelijk. Tevens zijn in de visie de veelkleurigheid, speelsheid en algemene verbetering van de leefomgeving als speerpunten van de ontwikkeling aangewezen. Het markante gebouw van De Nieuwe Baten is hiervan wat ons betreft een uiting.

In de huidige plannen vinden wij niets van deze visie terug. Er is geen sprake van een aansluiting van de beide complexen. Voorts lijkt het hier veeleer te gaan om een uitbreiding van het winkelcentrum dan van een verbetering, upgrading van het huidige centrum. Daar gebeurt kennelijk weinig mee voor zover we nu kunnen opmaken. Functionaliteit lijkt het te winnen van leefbaarheid. Wij betreuren dat de plannen zich op deze manier ontwikkelen, omdat wij vasthouden aan ons idee dat genoemde visie een betere bijdrage zou leveren aan een vernieuwing van de Batau.

Natuurlijk zijn er inmiddels jaren verstreken en zijn inzichten ontwikkeld en wellicht veranderd. Maar juist in die ontwikkelingen van de laatste jaren zien wij ook een sterk argument om vraagtekens te plaatsen bij de huidige plannen. De daadwerkelijke bouw van de Nieuwe Baten is tenslotte van start



is gegaan in het kader van de crisisbestrijding. Door het gemeentelijke woningprogramma te koppelen aan het Rijksbeleid, dat een stimuleringsregeling had gemaakt, is in een breed gezamenlijk proces besloten tot bouw, zonder dat er voldoende woningen waren verkocht. Er is van uit gegaan dat juist door verder en meer te blijven bouwen in Nederland de crisis in de vastgoedsector kon worden gekeerd. We weten nu dat dit niet is gelukt: de crisis in de vastgoedsector woedt heviger dan voorheen voort en het is de vraag of denken aan een spoedige oplossing ervan wel reëel is. Er zijn veel structurele en misschien wel onomkeerbare ontwikkelingen vast te stellen. Voor De Nieuwe Baten maar feitelijk ook voor andere locaties in Nieuwegein heeft dit tot gevolg dat nieuwbouwwoningen en bedrijfsruimten leeg staan.

De tijdelijke uitbreiding van de bestemming van de maatschappelijke ruimten, heeft het animo voor De Nieuwe Baten niet doen toenemen. Wellicht heeft dit te maken met de beperktheid van die uitbreiding (geen detailhandel), maar anderzijds moeten we natuurlijk constateren dat niet alleen voor De Nieuwe Baten geldt, maar in zijn gehele breedte van de vastgoedsector, dat de vrager en niet de aanbieder bepaalt. De spaarzame organisatie die op dit moment ruimte zoekt kan overal terecht en – zoals voorbeelden laten zien – zelfs besluiten tot nieuwbouw in plaats van het gebruik maken van bestaand vastgoed.

Hier komt bij dat de algemene verwachting is dat de behoefte aan fysieke commerciële ruimten, zeker in de detailhandel, de komende jaren alleen maar zal afnemen. De consequenties van het internet, het webwinkelen, zullen grote veranderingen teweeg gaan brengen. Kan het Muntplein een verdubbeling van het winkelareaal aan? Of gaat er gebouwd worden voor (verplaatste) leegstand?


Wij zouden er voor willen pleiten dat u als college verder kijkt dan naar de constatering dat er partijen zijn die de kosten van de bouw willen dragen en naar de stedenbouwkundige ontwikkeling van het moment. Wij zouden willen pleiten voor de beoordeling van de plannen vanuit de vraag: wat betekent dit voor de kortere en langere termijn voor de wijk?

Ons standpunt is duidelijk: wij vinden de huidige ontwikkeling stedenbouwkundige jammer omdat onze visie van aansluiting en verfraaiing geheel is verlaten. Daarnaast vrezen wij bouwen voor leegstand. Dat zal de wijk ook geen goed doen.

Overigens is ons gelijk of ongelijk ten aanzien van dit laatste punt gemakkelijk aan te tonen. Indien we de bestemming van de bedrijfsruimten van De Nieuwe Baten in ieder geval tijdelijk uitbreiden met detailhandel, dan weten we hoe groot de animo van de detailhandel voor de wijk is.

Wij meenden als gezegd reeds in dit stadium van de planvorming met betrekking tot het winkelcentrum De Batau, onze mening aan u kenbaar te moeten maken. Natuurlijk zijn wij gaarne bereid tot een nadere toelichting. Betrokken partijen ontvangen een afschrift van deze brief.

Hoogachtend,



W.H.M. Sluis

Voorzitter stichting De Baten.