



Vorbereidingsbesluit Vreeswijk

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Nieuwegein

gelezen de tekstinhoud van "Vorbereidingsbesluit Vreeswijk" d.d. 10 maart 2026

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet en het raadsbesluit 2025-085 van 22 mei 2025 (aanvulling delegatiebesluit met vorbereidingsbesluit)

Besluit:

1. een vorbereidingsbesluit te nemen voor percelen met de bestemming 'Gemengd - 2' in het bestemmingsplan Vreeswijk.
2. hiervoor voorbeschermingsregels op te nemen in het omgevingsplan, waardoor het verboden is om zonder omgevingsvergunning het gebruik van een pand of perceel te wijzigen.

Artikel I

"Vorbereidingsbesluit Vreeswijk" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 14-03-2026

Aldus vastgesteld door Gemeente Nieuwegein, 10 maart 2026

College van burgemeester en wethouders



Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit Vreeswijk

Vorrangsbepaling

Voor zover de voorbeschermingsregels in dit besluit afwijken van de regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

Dit voorbereidingsbesluit is van toepassing op het wijzigen van het gebruik van panden of percelen in het werkingsgebied Voorbeschermingsgebied Vreeswijk.

Artikel 1.2 Oogmerken

Dit voorbereidingsbesluit is genomen met het oog op:

- a. het behoud van een levendig en leefbaar historisch centrum Vreeswijk;
- b. het voorkomen dat het gebruik van panden zonder meer kan worden gewijzigd, waardoor de leefbaarheid, levendigheid, economische vitaliteit en functiemenging in het gebied onder druk komen te staan.

Artikel 1.4 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning het gebruik van een pand of perceel te wijzigen.

Artikel 1.5 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.4 dient de aanvrager in ieder geval de volgende gegevens te overleggen:

- a. een motivering van de noodzaak van de wijziging van gebruik;
- b. een beschrijving van de gevolgen voor de leefbaarheid, levendigheid, economische vitaliteit en functiemenging van het gebied.

Artikel 1.6 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.4 wordt alleen verleend indien uit de aanvraag en de daarbij behorende stukken blijkt dat:
 - a. bij de wijziging van gebruik in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand zal worden gehouden;
 - b. de wijziging van gebruik niet leidt tot een wezenlijke aantasting van de leefbaarheid, levendigheid, economische vitaliteit en functiemenging van het historische centrum;
 - c. de wijziging van gebruik gemotiveerd wordt door omstandigheden zoals structurele leegstand of een aantoonbaar gebrek aan marktvraag naar een andere functie;
 - d. de wijziging van gebruik een positieve bijdrage kan leveren aan een levendig en aantrekkelijk straatbeeld.
2. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in het eerste lid onder d, wordt beoordeeld op basis van het Koersdocument parkeren 2020-2025, of de opvolger daarvan, met dien verstande dat indien voornoemd document wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
3. Bij de beoordeling van de aanvraag maakt het bevoegd gezag een integrale afweging van de genoemde criteria, waarbij het mogelijk is dat niet aan elk afzonderlijk criterium volledig wordt voldaan, mits het totaalbeeld positief is en de functiewijziging bijdraagt aan de oogmerken uit artikel 1.2.



Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Voorbeschermingsgebied Vreeswijk /join/id/regdata/gm0356/2026/2c37c7b5174f4a189e0abe7f60c6a5bf/nld@2026-02-25;15135011



Artikelsgewijze Toelichting

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn: het wijzigen van het gebruik van panden of percelen in het werkingsgebied Voorbeschermingsgebied Vreeswijk. Dit werkingsgebied komt overeen met de gebieden die in het bestemmingsplan Vreeswijk de bestemming Gemengd - 2 hebben.

Artikel 1.2 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welk oogmerk de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 1.4 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Dit artikel geeft aan dat het niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning het gebruik van een pand of perceel te wijzigen. Onder wijziging van gebruik wordt in dit artikel elke wijziging verstaan. Dus ook bijvoorbeeld een wijziging van de ene winkel naar een andere winkel (beide detailhandel).

Artikel 1.5 Aanvraagvereisten

Dit artikel geeft aan, aan welke eisen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een pand of perceel in het Voorbeschermingsgebied Vreeswijk moet voldoen.

Artikel 1.6 Beoordelingsregels

Dit artikel geeft aan wanneer een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een pand of perceel in het Voorbeschermingsgebied Vreeswijk wordt verleend.



Motivering

1 Inleiding

In de omgevingsvisie 'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent' is de dorpskern van Vreeswijk aangewezen als 'levendig historisch centrum'. De levendigheid en de historische uitstraling van dit gebied staat echter steeds meer onder druk. Het verdwijnen van winkels en horeca tast het karakter van de dorpskern aan en heeft effect op de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van het gebied. Daarnaast worden er winkels omgevormd tot appartementen wat kan leiden tot een grotere parkeerdruk in het gebied.

2 Situatie

Een deel van de oude dorpskern van Vreeswijk heeft de bestemming 'Gemengd – 2', zie de omkaderde lichtoranje gebieden in de afbeelding hieronder.



Binnen deze gemengde bestemming is het toegestaan om de begane grond van panden te gebruiken voor detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen. De verschillende activiteiten zijn onderling uitwisselbaar waardoor het zonder vergunning mogelijk is om het gebruik van de begane grond van een pand te wijzigen van bijv. detailhandel naar wonen.

3 Vorbereidingsbesluit

Mogelijk sluiten de bestaande regels (het bestemmingsplan Vreeswijk als onderdeel van het omgevingsplan) onvoldoende aan bij het uitgangspunt van een levendig en historisch centrum van Vreeswijk. De komende tijd zal hier onderzoek naar worden gedaan. Het is niet wenselijk als er gedurende dit onderzoek ontwikkelingen plaatsvinden die de leefbaarheid, levendigheid en historische uitstraling van de dorpskern van Vreeswijk nog verder onder druk zetten (bijv. de omzetting van winkels naar appartementen). Om dit te voorkomen is voorliggend voorbereidingsbesluit opgesteld. Met dit besluit worden voorbeschermingsregels opgenomen in het omgevingsplan, waardoor het niet meer mogelijk is om, zonder vergunning, het gebruik van panden en percelen te wijzigen.