

Nieuwegein



Ontheffingsaanvraag

Ontwerpbestemmingsplan "Buizerdlaan-Kauwenhof"

Aanvrager

College van burgemeester en Wethouders
Gemeente Nieuwegein
Stadsplein 1
3431LZ NIEUWEGEIN

Vertegenwoordigd door,
Jacqueline Pleiter
j.pleiter@nieuwegein.nl
mobiel: 06 24 45 48 04

28 september 2022

Aanvraag

Met deze brief vragen wij een ontheffing aan van de instructieregel detailhandel. Wij verzoeken Gedeputeerde Staten om een besluit te nemen op deze ontheffingsaanvraag. In deze brief lichten wij toe hoe deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 1.5 stelt dat Gedeputeerde Staten, op basis van een integrale afweging van provinciale belangen, ontheffing kunnen verlenen van een instructieregel voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, wegens bijzondere omstandigheden, onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

In deze brief onderbouwen wij dat:

1. de beoogde ontwikkeling aan de Buizerdlaan en Kauwenhof een verwezenlijking is van het gemeentelijk ruimtelijk beleid;
2. er sprake is van een bijzondere omstandigheid;
3. door de bijzondere omstandigheid, de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd, in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen; en
4. deze ontwikkeling bijdraagt aan overige provinciale belangen, waardoor u een integrale afweging kunt maken voor deze ontheffing.

Aanleiding

Bij brief 25 april 2022 heeft uw team Ruimtelijke Ordening, in het kader van het vooroverleg, gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan "Buizerdlaan-Kauwenhof". Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties in de wijk Doorslag: de Buizerdlaan en de Kauwenhof. Met het voorontwerpbestemmingsplan wordt zowel woningbouw als een verplaatsing en uitbreiding van een Lidl supermarkt mogelijk gemaakt.

Met de vooroverlegreactie heeft uw team Ruimtelijke Ordening kenbaar gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan in strijd is met de "instructieregel detailhandel" uit de Interim Omgevingsverordening (artikel 9.18). Tegelijkertijd heeft uw team aangegeven om met de gemeente te willen verkennen of ontheffing van deze instructieregel mogelijk is.

Context

De locaties Buizerdlaan en Kauwenhof liggen beide in de wijk Doorslag in Nieuwegein, grenzend aan de A2 en ten zuidwesten gelegen van de Cityplaza. Het is een wijk uit de jaren 80 van de vorige eeuw met buurtjes met een voor die periode kenmerkende woonerfverkaveling. Dwars door de wijk en langs de locatie Kauwenhof loopt de sneltram naar Utrecht. Het is een rustige woonwijk die met de jaren wat slijtage laat zien en die op specifieke plekken kansen voor vernieuwing biedt: leegstaande bedrijfsbebouwing, onderwijshuisvesting die toe is aan vernieuwing en een voormalig wijkwinkelcentrum dat te krap in haar jasje zit.

Kauwenhof

De locatie Kauwenhof is de bestaande locatie voor het wijkwinkelcentrum. Van oorsprong een winkelcentrum met verschillende winkels, maar nu een solitaire Lidl supermarkt met een cafetaria en een gezondheidscentrum. Van een wijkwinkelcentrum is feitelijk geen sprake meer.

Zowel het Gezondheidscentrum De Roerdomp als de Lidl supermarkt hebben behoefte aan uitbreiding om aan de toegenomen vraag naar hun producten/diensten te kunnen voldoen. De ligging van deze voorzieningen in de woonwijk maakt het parkeren voor bezoekers en de bevoorrading van het winkelcentrum erg moeilijk. Dit leidt nu al regelmatig tot overlast en gevaarlijke situaties. Ruimtelijk en verkeerskundig is uitbreiding van beide voorzieningen daarom niet mogelijk.

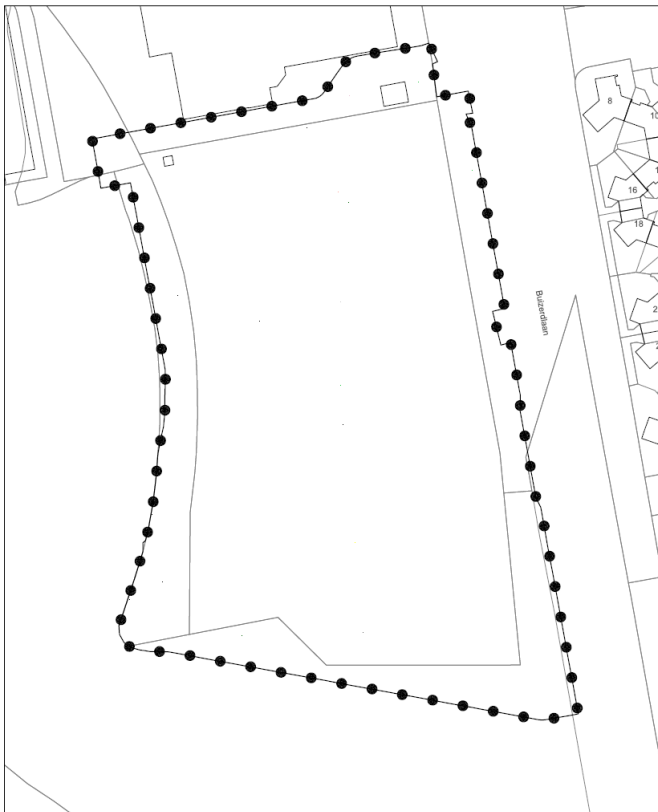
Buizerdlaan

Aan de rand van de wijk ligt aan de Buizerdlaan een voormalige kantoorlocatie die de mogelijkheid biedt om de woonwijk af te bouwen in een groene setting langs de A2. Het kantoor is al gesloopt en de locatie ligt nu braak. Beperkingen op deze locatie zijn de geluidscontouren van de snelweg en de ligging van enkele hoofdleidingen van nutsbedrijven. Vanwege het geluid is het niet mogelijk om zonder zeer kostbare extra maatregelen hoogbouw te realiseren.

Gewenste ontwikkeling

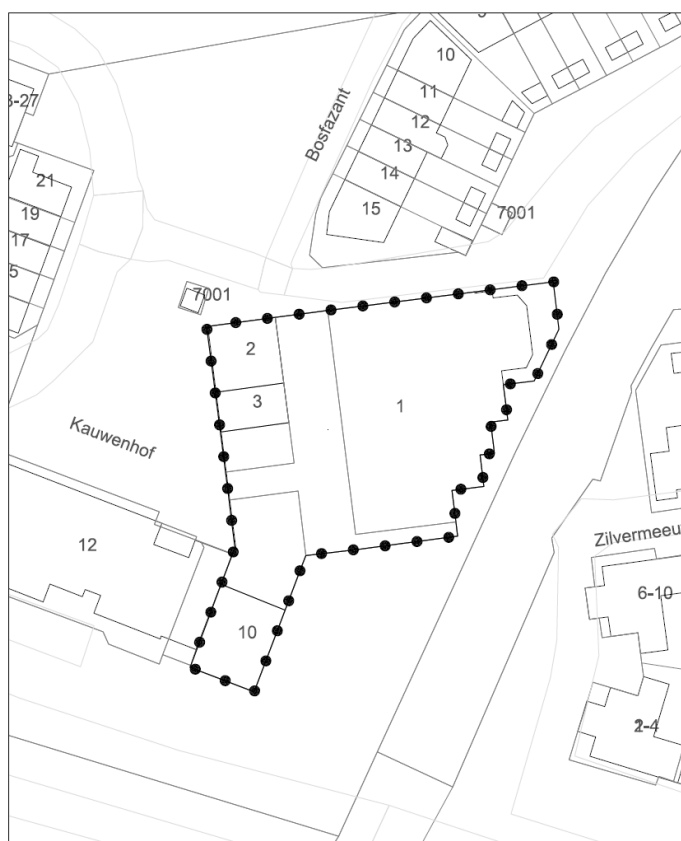
De gemeente en betrokken partijen willen de locatie Buizerdlaan benutten om daar woningen en een supermarkt te realiseren. De locatie Buizerdlaan staat kadastraal bekend als gemeente Jutphaas, sectie C, nummers 2338, 2389 en gedeeltes van 273, 3139 en 3294. De beoogde ontwikkeling hier voorziet in de realisatie van 45 grondgebonden woningen in de vrije sector en een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 2.200 m², waarvan maximaal 1.700 m² winkelvloeroppervlak. In bijlage 1 is het voorlopige ontwerp opgenomen.

Hieronder volgt een uitsnede van het plangebied.



Door de verplaatsing van de supermarkt ontstaat de mogelijkheid om ook op de achterlaatlocatie (Kauwenhof) een nieuw bouwplan te ontwikkelen met 40-50 woningen, uitbreiding van het gezondheidscentrum van 880 m² bvo naar 1400 m² bvo en een buurtplein van 250-500 m² bvo. De locatie Kauwenhof staat kadastraal bekend als gemeente Jutphaas, sectie C, nummers 1570, 3177, 1569, 2317, 2152 en gedeeltes van 3505 en 3418.

Hieronder volgt een uitsnede van het plangebied.



Ontwerpbestemmingsplan "Buizerdlaan - Kauwenhof"

In tegenstelling tot de locatie Buizerdlaan, is er voor de locatie Kauwenhof nog geen voorlopig ontwerp gereed. Aangezien dit ontwerp nog niet gereed is en de Omgevingswet naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt, is er voor gekozen om de herontwikkeling van de locatie Kauwenhof, planologisch gezien, los te trekken van de ontwikkeling aan de Buizerdlaan. Dat wil zeggen dat de herontwikkeling van de locatie Kauwenhof niet juridisch-planologisch wordt geborgd in het ontwerpbestemmingsplan "Buizerdlaan - Kauwenhof", maar dat hiervoor een aparte procedure wordt doorlopen.

In het ontwerpbestemmingsplan "Buizerdlaan - Kauwenhof" wordt wel een vestiging van een supermarkt op de locatie Kauwenhof uitgesloten, door de detailhandelsbestemming aldaar te verwijderen en een voorwaardelijke verplichting hiervoor op te nemen.

Een aparte procedure voor de Kauwenhof geeft tijd om een herontwikkeling goed voor te bereiden in overleg met de omwonenden. De locatie Kauwenhof kent op dit moment drie eigenaren: de gemeente Nieuwegein, Gezondheidscentrum De Roerdomp en Lidl Nederland GmbH. De gemeente Nieuwegein gaat het vastgoed en de grond van Lidl aankopen. Hiervoor hebben partijen op hoofdlijnen overeenstemming, welke wordt uitgewerkt in een koopovereenkomst. Uiterlijk 15 december 2022 wil de gemeente deze aankoop bekrachtigen met een raadsbesluit. Bij dit besluit licht de gemeente toe wat de beoogde ontwikkeling van de Kauwenhof zal zijn, waarvoor de aankoop noodzakelijk wordt geacht.

De Instructieregel detailhandel

De instructieregel waar het voorontwerpbestemmingsplan naar uw mening mee in strijd is, betreft de instructieregel detailhandel (artikel 9.18). Onlosmakelijk verbonden met deze instructieregel is kaart 19: "Wonen, werken en recreëren kaart 2". Op deze kaart is onderscheid gemaakt tussen twee type gebieden:

- "bestand winkelgebied" en
- "detailhandel buiten bestaand winkelgebied".

Op grond van de instructieregel mag een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een locatie dat is gelegen in het gebied "detailhandel buiten bestaand winkelgebied", geen regels bevatten die voorzien in nieuwe vestiging of uitbreiding van detailhandel, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgeval. U heeft deze instructieregel in het leven geroepen om:

- leegstand van winkelpanden te voorkomen en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving rondom de achterlaatlocatie te behouden voor negatieve effecten; en
- de nabijheid en bereikbaarheid van detailhandel voorzieningen te behouden en versterken.

Er is sprake van een uitzonderingsgeval, als:

- a. het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van een bestemmingsplan dat voorziet in grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling;*
- b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;*
- c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in de regio geen mogelijkheden voor volumineuze detailhandel aanwezig is;*
- d. het gaat om oppervlakte neutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen;*
- e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied Bestaand winkelgebied indien dit noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied;*
- f. het gaat om kleinschalige ondergeschikte detailhandel op locaties binnen Bovenlokaal dagrecreatieterrein ten behoeve van de recreatieve functies op het bovenlokaal dagrecreatieterrein: of*
- g. het gaat om detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met detailhandel hiervoor genoemd onder a t/m f of waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied.*

Aangezien de locatie aan de Buizerdlaan in de Interim Omgevingsverordening is aangewezen als "detailhandel buiten bestaand winkelgebied", is het verplaatsen en uitbreiden van de Lidl supermarkt hier alleen toegestaan als er sprake is van een uitzonderingsgeval.

Naar uw mening is er geen sprake van een uitzonderingsgeval, omdat:

- a. de ontwikkeling niet voorziet in een grootschalige toevoeging van woningen of een andere grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- b. de ontwikkeling geen betrekking heeft op brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op een bedrijventerrein;
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op volumineuze detailhandel;
- d. de ontwikkeling geen betrekking heeft op volumineuze detailhandel;
- e. de supermarkt niet (direct) wordt gerealiseerd in aansluiting op bestaand winkelgebied;
- f. in de toelichting van sub f wordt verduidelijkt dat dit een restcategorie is voor nieuwe vormen van detailhandel en een supermarkt hier niet onder valt. Mede gelet op deze toelichting sub f, moet worden aangenomen, dat het niet gaat om detailhandel als bedoeld in artikel 9.18 sub g.

Instructieregel ontheffing

Hoewel de beoogde ontwikkeling strikt genomen in strijd is met de instructieregel detailhandel, heeft u aangegeven om met de gemeente te willen verkennen of ontheffing van deze instructieregel mogelijk is.

Ontheffing verlenen van een instructieregel is mogelijk op grond van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening. Dit artikel stelt dat Gedeputeerde Staten, op basis van een integrale afweging van provinciale belangen, ontheffing kunnen verlenen van een instructieregel voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

1. Verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid

Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd in diverse (structuur)visies. Het gros van het beleid is opgenomen in de "Omgevingsvisie Nieuwegein". Dit document is op 1 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In de tabel op de volgende pagina volgt een beknopte samenvatting van het ruimtelijk beleid van de gemeente Nieuwegein in relatie tot de ontwikkeling aan de Buizerdlaan en Kauwenhof.

Thema	Beleid	Bron
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente kiest voor realisatie van de volledige woningbouwopgave binnenstedelijk. Op de locaties uit het woningbouwprogramma 2030 zien wij potentie voor circa 7.500 woningen, mits in balans met mobiliteit en voorzieningen in de stad. • De gemeente kiest ervoor om op in het woningbouwprogramma aangewezen locaties woningbouw mogelijk te maken. • De gemeente legt bij woningbouw het accent op woningen in middenhuur en sociale huur zodat in ieder geval de helft van de te realiseren woningen 'betaalbaar' is. De overige woningen in de vrije sector en dure koop maken een wooncarrière mogelijk. • We bouwen vooral voor ouderen, voor mensen met een zorgvraag en voor mensen die een wooncarrière in Nieuwegein willen maken. 	Omgevingsvisie Nieuwegein pagina's 57 en 58.
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente zet in op het verhogen van de groenverhouding in de stad, zowel op privéterrein als in de openbare ruimte. • Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt om kwalitatief en effectief stedelijk groen te realiseren en/of toe te voegen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie en aan de biodiversiteit en dat bestand is tegen uiteenlopende klimatologische omstandigheden. • De gemeente kiest ervoor om de openbare ruimte bij herinrichting zo in te richten dat deze aantrekkelijk is om in te verblijven en ontmoeting stimuleert. 	Omgevingsvisie Nieuwegein pagina's 47 en 74.
Energie	<ul style="list-style-type: none"> • In 2040 is een totale energiebesparing van tweederde ten opzichte van het verbruik in 2015 gerealiseerd. • In 2040 wordt alle benodigde warmte in de gemeente Nieuwegein duurzaam opgewerkt. • Alle elektriciteit die in Nieuwegein in 2040 wordt gebruikt is duurzaam opgewekt. • Om invulling te geven aan de Nieuwegeinse energieopgave streeft de gemeente ernaar dat daken zoveel mogelijk ingezet worden voor zon op dak en/of klimaatadaptatie. • Om te voorkomen dat het energievraagstuk groter wordt door de toevoeging van nieuwbouw zet de gemeente in op GPR 8 en ten minste op energie neutrale bouw en ten minste Nul-op-de-meter voor nieuwbouw grondgebonden woningen. 	Omgevingsvisie Nieuwegein pagina 54.
Klimaat-adaptatie	<ul style="list-style-type: none"> • Voor een klimaatbestendig Nieuwegein zet de gemeente in op een groene leefomgeving met veel aandacht voor water van een goede kwaliteit. • De gemeente stimuleert natuur inclusief bouwen om de biodiversiteit te vergroten en hittestress te voorkomen. 	Omgevingsvisie Nieuwegein pagina 55.
Mobiliteit en verkeersveiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente investeert steviger in wandel- en (snel)fietswegen en het opheffen van de barrièrewerking van infrastructuur. • Omwonenden worden beschermd tegen overlast. • Het beschermen van bewoners tegen parkeeroverlast. Er is sprake van parkeeroverlast wanneer de parkeerdruk binnen een loopafstand van 100 meter van een woning hoger is dan 85% in de maatgevende periode. 	Omgevingsvisie Nieuwegein pagina's 67 en 88. Koersdocument Parkeren 2020
Economie	<ul style="list-style-type: none"> • Iedereen moet zich op een veilige manier kunnen verplaatsen in de leefomgeving. Daarom streven we naar basisvoorzieningen dichtbij in de wijk en goed bereikbare overige voorzieningen. 	Omgevingsvisie Nieuwegein pagina 42.

Welzijn	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente heeft bij de inzet van maatschappelijk vastgoed voor welzijn drie rollen: (1) presterende rol (vijf buurtpleinen voor de basisinfrastructuur), (2) samenwerkende rol (sluitend aanbod van welzijn, zorg en ondersteuning) en (3) responsieve rol (letterlijk en figuurlijk ruimte voor inwoners). Realisatie van een nieuw buurtplein in de wijk Jutphaas Wijckersloot en in de wijk Doorslag. In beide gevallen is als doel gesteld om welzijn en zorg op één locatie te realiseren. 	Routekaart Meerjarenopgave Welzijn pagina 41. Meerjarenopgave Welzijn Artikel 3.4.2
Economie	<ul style="list-style-type: none"> De dagelijkse boodschappen om de hoek blijft van grote waarde voor onze stad. De klant centraal: creëer ruimte om in te kunnen spelen op nieuwe consumentenbehoeften, waaronder bereikbaarheid en parkeren Ruimte voor ondernemerschap. Nieuwe initiatieven verdienen een "ja, mits instelling". 	Winkelvisie Nieuwegein Ambities 1, 2 en 3 op pagina 8

Verwezenlijking van dit beleid

Met de beoogde ontwikkelingen op de Kauwenhof en Buizerdlaan wordt op de navolgende wijze uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid:

a. uitvoering energiebeleid voor supermarkt op locatie Buizerdlaan

Het beleid van Lidl is erop gericht om alle filialen te verduurzamen en (zoveel als mogelijk) "Paris proof" te maken. Dit heeft Lidl vastgelegd in het beleidsdocument "Samen Duurzaam Vooruit". Zie hiervoor ook bijlage 2 bij deze aanvraag. Lidl ziet door de ligging en inpassing van het supermarktfiliaal aan de Kauwenhof geen mogelijkheid om het duurzaamheidsbeleid hier uit te voeren. Lidl gaat de supermarkt aan de Buizerdlaan uitvoeren als een "Lidl Zero Concept" supermarkt. Dit houdt onder andere in dat er een klimaatbestendig, volledig gasloos en nul-op-de-meter gebouw (en openbare ruimte) wordt gerealiseerd. In het voorlopige ontwerp zijn daartoe 1.700 zonnepanelen geplaatst op het dak van het gebouw en boven de parkeerplaatsen.

b. uitvoering energie- en woonbeleid op locatie Buizerdlaan

Op de locatie Buizerdlaan worden 45 grondgebonden woningen in de vrije sector gerealiseerd. Dit is lijn met het "Woningbouwprogramma Gemeente Nieuwegein" (vastgesteld op 18 mei 2017), waarop het braakliggende terrein aan de Buizerdlaan is aangewezen als kansrijke woningbouwlocatie. De woningen worden conform het gemeentelijke beleid minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%) opgeleverd, waarmee de energieprestatie beter is dan nul-op-de-meter woningen. Daarbij dienen de woningen minimaal GPR score van 8 te krijgen. Om aan deze uitgangspunten te voldoen worden de daken van de woningen optimaal benut voor zon op dak en/of klimaatadaptatie.

c. uitvoering groen- en klimaatadaptatiebeleid op locatie Buizerdlaan

Op de Buizerdlaan wordt tussen de woningen en supermarkt een groenbuffer voorzien voor een klimaat adaptieve openbare ruimte. In deze groenbuffer worden diverse paden aangelegd die de woningen niet alleen met de supermarkt, maar ook met de groene ruimte langs de A2 (ecologische verbindingzone met water) en de bestaande speeltuin verbinden. Dit nodigt uit tot wandelen, ook voor de overige bewoners van de wijk.

In de groene gebieden worden ook twee wadi's aangelegd om water te kunnen bergen. Daarmee worden in de omgeving zowel natte als droge gebieden gerealiseerd, hetgeen leidt tot een bijdrage aan de biodiversiteit. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 18 bomen gekapt, maar deze worden ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van 82 nieuwe bomen. Op het voorlopige ontwerp in bijlage 1 bij deze aanvraag is de toekomstige groene weergegeven.

d. uitvoering mobiliteits- en verkeersveiligheidsbeleid op locatie Kauwenhof

De huidige supermarktlocatie aan de Kauwenhof kent te weinig en te krappe parkeerplaatsen en heeft een slechte ontsluiting voor het laden en lossen. Dit is op bijlage 3 gevisualiseerd. Uit parkeeronderzoek van voor de Corona uitbraak blijkt dat de parkeerdruk in de bepalende periodes, 85% of hoger was.

Op dit moment zijn er dagelijks verkeersonveilige situaties voor de bewoners in de omgeving en voor locatiebezoekers. Daarmee is ook de bereikbaarheid (althans een veilige bereikbaarheid) in het geding. Weliswaar is de supermarkt aan de Kauwenhof met het openbaar vervoer goed bereikbaar, maar een groot deel van de bezoekers doet boodschappen op de fiets of met de auto. Zeker bij een discountsupermarkt worden de boodschappen voor een belangrijk deel met de auto gedaan. Voor de supermarkt heeft de aanwezigheid van openbaar vervoer op deze locatie dus geen noemenswaardige toegevoegde waarde.

Door de supermarkt te verplaatsen naar de Buizerdlaan kan de overlast worden weggenomen. Op de Buizerdlaan is ruimte om een supermarkt te realiseren die zowel met de auto als de fiets goed bereikbaar is. De supermarkt wordt voorzien van een boven- en ondergrondse parkeerterrein met voldoende en goede parkeerplaatsen. Het laden en lossen van de nieuwe supermarkt is gescheiden van het bezoekersverkeer en het parkeerterrein. Het fietsverkeer wordt zoveel als mogelijk gescheiden van het autoverkeer. Hiermee zijn overlast en onveilige situaties in de Kauwenhof niet meer aan de orde en zullen deze ook niet ontstaan aan de Buizerdlaan.

Het bovenstaande is door Goudappel nader beschreven c.q. onderzocht in parkeerdruk- en verkeersgeneratie onderzoeken. Er zijn op verschillende momenten parkeertellingen uitgevoerd op de locatie Kauwenhof. De meest recente telling komt uit september 2022. Alle tellingen zijn raadpleegbaar in bijlage 4 bij deze aanvraag. Daarnaast is er ook een parkeerdruk- en verkeersgeneratie onderzoek uitgevoerd naar de beoogde toekomstige situatie op de locatie Kauwenhof, met woningen, buurtplein en gezondheidscentrum. Zie hiervoor bijlage 5 bij deze aanvraag. Hieruit blijkt dat de parkeersituatie verbeterd en dat de verkeersgeneratie afneemt.

e. uitvoering woon- en welzijnsbeleid op locatie Kauwenhof

Niet alleen de supermarkt is beperkt in de voor hen noodzakelijk groeirimte. Het Gezondheidscentrum De Roerdomp stagneert ook in haar groei en in de kwaliteitsverbetering van haar dienstverlening. Als de supermarkt wordt verplaatst en op de Kauwenhof een nieuwbouwplan wordt ontwikkeld, ontstaat de mogelijkheid om op deze locatie de gewenste groei te laten plaatsvinden. De gemeente ziet hier kansen om gelijk het gezondheidscentrum te combineren met een buurtplein. Dit beleid om welzijnsvoorzieningen en gezondheidszorg bij elkaar te brengen is fysiek ook al gerealiseerd in de wijk Zuid (2014), de wijk Galecop (2016) en

de wijk Zuilenstein (De Componist 2022). Door op deze locatie 40 tot 50 woningen te realiseren, geeft de gemeente ook uitvoering aan haar woonbeleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie onder het thema Wonen.

f. uitvoering winkelvisie

Op de locatie Buizerdlaan krijgt Lidl de mogelijkheid om een toekomst bestendige supermarkt te realiseren binnen de wijk Doorslag, waardoor de supermarkt behouden blijft voor deze wijk. In tegenstelling tot de huidige locatie, heeft de supermarkt aan de Buizerdlaan voldoende, goed bereikbare parkeerplaatsen en een veilige laad-los situatie. Dit is overeenkomstig het gemeentelijk beleid (ambitie 1 en 2 Winkelvisie Nieuwegein).

Het was al een trend, maar als gevolg van Corona vraagt de klant om meer ruimte in de winkel. Ook wordt duurzaamheid, met name energieverbruik, steeds meer een aspect waar klanten naar kijken bij aankoop van hun producten. Alleen op de Buizerdlaan heeft Lidl de ruimte om te voldoen aan deze nieuwe consumenten behoefte.

Door de knelpunten op de Kauwenhof voldoet de supermarkt op deze plek steeds minder aan de behoefte van de consument. Vanuit goed ondernemerschap zoekt Lidl daarom naar toekomst gerichte mogelijkheden om een rendabele supermarkt te kunnen behouden in deze wijk.

Kortom: de beoogde ontwikkeling past niet alleen goed in het gemeentelijk beleid, maar is zelfs meer dan gewenst om invulling te geven aan het gemeentelijk beleid. Indien de supermarkt niet wordt verplaatst en uitgebreid, worden noch de beleidsdoelen ten aanzien van detailhandel, noch die ten aanzien van wonen, noch die ten aanzien van welzijn gehaald.

2. Bijzondere omstandigheden

Vroeger had de Kauwenhof een buurtfunctie met een diversiteit aan kleine dagwinkels. Vanuit de historie is het daarom logisch dat de locatie Kauwenhof in de Interim Omgevingsverordening is aangeduid als "bestaand winkelgebied" (zie afbeelding op de volgende pagina). De oorspronkelijke dagwinkels zijn door de jaren heen verdwenen, omdat deze niet meer levensvatbaar waren. Op een organische wijze is Lidl daardoor groter geworden door de vrijkomende ruimte van de dagwinkels aan de supermarkt toe te voegen. Feitelijk is er dus geen sprake meer van een buurtwinkelcentrum, maar van een solitaire supermarkt.

Bovendien wordt het bestaand winkelgebied uit de Omgevingsverordening doorkruist met een hoge snelheidslijn van de tram. Daardoor kan er fysiek ook nooit sprake zijn van een winkelgebied, zoals dit op de kaart wordt verondersteld.

Gelet op de geschiedenis en de feitelijke situatie, is het niet aannemelijk dat zich op deze locatie in de toekomst winkels (willen) vestigen. In de ter plaatse geldende beheersverordening "Doorslag" (zie afbeelding op de volgende pagina) is hier ook juridisch al op geanticipeerd. Het gebied wat als bestaand winkelgebied is aangewezen, bestaat grotendeels uit bestemmingen die detailhandel niet toestaan. Zoals "Woondoeleinden", "Maatschappelijke doeleinden", "Groenvoorzieningen", enzovoorts. Enkel binnen de bestemming "Gemengde doeleinden 2" is detailhandel toegestaan, waar alleen Lidl gebruik van maakt.

Bladnummer 10/14

Onderwerp Ontheffingsaanvraag "Buizerdlaan -
Kauwenhof"

Uitsnede IOV: Bestaand winkelgebied.



Uitsnede RP: Beheersverordening Doorslag.



Van het in de Omgevingsverordening bedoelde bestaande winkelgebied is dan ook feitelijk geen sprake en is het evenmin mogelijk om dit te realiseren, gelet op de fysieke barrière van de hoge snelheidsstram. Daarmee is ook duidelijk dat het achterliggende doel dat met artikel 9.18 Omgevingsverordening beoogd wordt te bereiken, te weten:

- leegstand van winkelpanden te voorkomen en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving rondom de achterlaaglocatie te behouden voor negatieve effecten; en
- de nabijheid en bereikbaarheid van detailhandels voorzieningen te behouden en te versterken,

niet bereikt wordt met een onverkorte strikte toepassing van artikel 9.18 van de Omgevingsverordening. Het achterliggende doel dat met deze bepaling beoogd wordt te bereiken, is juist gebaad bij een afwijking van deze bepaling, omdat daardoor wel een goed bereikbare detailhandels voorziening voor de wijk gerealiseerd wordt, en voorkomen wordt dat een achteruitgang van de kwaliteit van de leefomgeving van de wijk als gevolg van parkeer/verkeersoverlast en verloedering en mogelijk leegstand plaatsvindt.

Door de bijzondere omstandigheid, wordt verwezenlijking van gemeentelijk beleid onevenredig belemmerd, in verhouding tot het met die regels te dienen provinciale belang

De verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt belemmerd door de instructieregel detailhandel met de bijbehorende kaart met winkelgebieden. De locatie Buizerdlaan is daarop aangewezen als "detailhandel buiten bestaand winkelgebied", waardoor op grond van de instructieregel detailhandel nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel op deze locatie niet is toegestaan.

Onevenredige belemmeringen

In facto is er dus sprake van een solitaire supermarkt op de locatie Kauwenhof, die bovendien voor veel parkeeroverlast zorgt en onveilige verkeerssituaties. De doelstelling van de instructieregel detailhandel is tweeledig. Enerzijds dient leegstand van winkelpanden te worden voorkomen vanwege de negatieve effecten die dat heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving

van de achterlaatlocatie. Anderzijds moeten de nabijheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen worden behouden en versterkt.

Het strikt toepassen van de instructieregel met het oog op de provinciale detailhandel doelstellingen is onevenredig belemmerend, omdat hierdoor:

- verkeersonveilige situaties en parkeeroverlast blijven bestaan op de Kauwenhof en daarmee een goede en veilige bereikbaarheid van de bestaande detailhandel op de Kauwenhof in het geding blijft;
- geen ruimte ontstaat voor de realisatie van maatschappelijke functies en woningbouw op de Kauwenhof, hetgeen beleidsmatig meer dan gewenst is;
- De realisatie van voldoende woningen op daarvoor geschikte locaties ernstig bemoeilijkt wordt;
- Niet bijgedragen wordt aan de duurzaamheids- en klimaatdoelen van de gemeente;
- Geen sprake is van een goed bereikbare supermarkt die aan de hedendaagse eisen voldoet.

Dit, terwijl de doelen die met artikel 9.18 beoogd wordt te bereiken:

- Leegstand van winkelpanden te voorkomen en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving rondom de achterlaatlocatie te behouden voor negatieve effecten;
- En de nabijheid en bereikbaarheid van detailhandel voorzieningen te behouden en te versterken.

niet bereikt worden, zoals eerder al is aangegeven. Immers: Wat het eerste belang betreft heeft de achterlaatlocatie (Kauwenhof) nu een zeer negatief effect op de leefomgeving vanwege de parkeeroverlast en onveilige verkeerssituatie. Door de supermarkt te verplaatsen naar de Buizerdlaan kan er een nieuw bouwplan worden gerealiseerd met uitbreiding van het gezondheidscentrum, een buurtplein en woningen. Daardoor wordt de parkeeroverlast en de verkeersonveiligheid opgeheven en verbetert de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk. Hier komt bij dat, zoals eerder aangegeven, vanwege de fysieke barrière van de hoge snelheidstram, het beoogde winkelcentrum hier niet gerealiseerd kan worden. De praktijk heeft de afgelopen jaren ook uitgewezen dat winkels juist weggetrokken zijn.

Wat het tweede belang betreft zal de nieuwe vestiging op de Buizerdlaan een aanzienlijke verbetering betekenen van de bereikbaarheid van deze detailhandelsvoorziening, die door deze verplaatsing ook behouden blijft voor de wijk.

Wij kunnen dan ook niet anders concluderen, dan dat het provinciaal belang, waarvoor de regels dienen, niet wordt geschaad, maar een onevenredige belemmering vormt voor het verwezenlijken van het gemeentelijk beleid.

Alternatieve oplossingen

Naast de Buizerdlaan is er binnen de wijk Doorslag geen locatie beschikbaar, die voldoende ruimte biedt voor een toekomstbestendige supermarkt. Lidl heeft sedert jaren een uitbreidingswens om een toekomstbestendige supermarkt te realiseren. Lidl heeft eerst de mogelijkheden op de Kauwenhof onderzocht. Een toekomstbestendige supermarkt op de Kauwenhof bleek onhaalbaar, omdat:

- Klanten, zeker gelet op de post-Corona periode, behoefte hebben aan een supermarkt met een volwaardig assortiment, ruime gangpaden en toegankelijk parkeren;
- Het aandeel online boodschappen groeit en dit een steeds grotere impact heeft op supermarkten, die niet meer voldoen aan bovengenoemd profiel;
- De locatie Kauwenhof te klein is gebleken om een toekomstbestendige supermarkt van voldoende formaat, zoals gepland op de Buizerdlaan, te realiseren, inclusief voldoende parkeervoorziening;
- De locatie Kauwenhof maar voor een deel in eigendom is van Lidl en het niet mogelijk is gebleken om het gedeelte van gezondheidscentrum De Roerdomp in eigendom te verkrijgen. De Roerdomp wil juist zelf ter plaatse uitbreiden;
- Zelfs al zou Lidl de grond van De Roerdomp kunnen verkrijgen, dan nog blijft de locatie te klein om op een goede en veilige wijze het bevoorradingsverkeer en het verkeer van bezoekers af te wikkelen.

3. Integrale afweging van provinciale belangen

De belangen van de provincie zijn vastgelegd in de "Omgevingsvisie provincie Utrecht". Deze visie is vastgesteld op 10 maart 2021. Vanuit deze provinciale belangen heeft de provincie het ruimtelijk beleid (al dan niet vertaald naar regels in de Interim Omgevingsverordening) voor de provincie vormgegeven. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van het provinciale beleid.

Belang	Beleid
Klimaatbestendig en water robuust	<ul style="list-style-type: none"> • Bevorderen van een klimaatbestendige leefomgeving.
Duurzame energie	<ul style="list-style-type: none"> • Bijdragen aan verminderen van energieverbruik; • Bevorderen van en voldoende ruimte bieden aan de realisatie van duurzame energiebronnen.
Vitale steden	<ul style="list-style-type: none"> • Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling; • Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen.
Vitale steden (detailhandel)	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retail structuur; • Leegstand van winkelpanden voorkomen en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving rondom de achterlaatllocatie te behouden voor negatieve effecten; • Zorgen voor goed bereikbare detailhandelsvoorzieningen.
Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden aan goede, duurzame en veilige bereikbaarheid van woon-, werk- en vrijetijdslocaties.

Bladnummer 13/14

Onderwerp Ontheffingsaanvraag "Buizerdlaan -
Kauwenhof"

Zoals in de tabel op de vorige pagina is te lezen, verschilt het beleid van de provincie en de gemeente niet veel. De provincie heeft net als de gemeente belang bij woningbouw, groene en klimaatbestendige openbare ruimten, duurzame energieopwekking en een goede retailstructuur. Het zij hier nog maar eens herhaald: het achterliggende doel van artikel 9.18 Omgevingsverordening is juist met de beoogde ontwikkeling gediend, en niet met een onverkorte strikte handhaving van deze bepaling, die nooit zal leiden tot het beoogde winkelcentrum aan de Kauwenhof (zie hierboven).

Ook hier kunnen wij slechts concluderen, dat een ontheffing op de Instructieregel de provinciale belangen niet zullen schaden. De ontheffing lijkt eerder de provinciale belangen te dienen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nieuwegein,

Jacqueline Pleiter,
Hoofd Ruimtelijk Domein

Bladnummer 14/14

Onderwerp Ontheffingsaanvraag "Buizerdlaan -
Kauwenhof"

Bijlage 1: Voorlopig ontwerp Buizerdlaan

Bijlage 2: Duurzaamheidsbeleid Lidl

Bijlage 3: Bevoorrading en parkeren Kauwenhof

Bijlage 4: Bezettingsgraad parkeerterrein Kauwenhof

Bijlage 5: Parkeerdruk- en verkeersgeneratie onderzoek Kauwenhof

De bijlagen zijn separaat bijgevoegd.