

Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Buizerdlaan - Kauwenhof**

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Buizerdlaan – Kauwenhof". Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2022 tot en met 25 januari 2023. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Fietsersbond Nieuwegein Helaas biedt ook dit ontwerpbestemmingsplan veel te weinig garanties voor een veilige en schone leefomgeving, zoals vastgelegd in Omgevingsvisie, Mobiliteitsvisie en Mobiliteitsprogramma.	
1.1	Toename autoverkeer met een kwart Uit de verkeersonderzoeken blijkt, dat het autoverkeer op de Buizerdlaan met de komst van de Lidl zal toenemen met een kwart: van 9459 tot 12.013 in 2030. U vindt dat blijkens uw beantwoording van onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan geen probleem omdat <i>"er nog voldoende capaciteit beschikbaar is voor de extra verkeersbewegingen op de Buizerdlaan en dat de komst van een Lidl niet gaat leiden tot doorstromingsproblemen".</i> Alsof doorstromingsproblemen (files) het grootste probleem zijn van onze wijkwegen, en in het bijzonder de Buizerdlaan! Nee, het torenhoge aantal motorvoertuigen per etmaal op onze wijkwegen in Nieuwegein is het probleem: vanwege luchtvervuiling, geluidsoverlast en verkeersveiligheid. En deze problemen nemen met de komst van een Lidl-supermarkt, met zoveel parkeerplaatsen als voorgenomen, alleen maar toe.	In de beantwoording op de inspraakreacties hebben wij al gemotiveerd, dat de Buizerdlaan deze verkeerstoename aan kan. Ons inziens vormt deze verkeerstoename ten opzichte van de huidige bestemming, ook geen belemmering voor de luchtkwaliteit (zie 1.2), geluidbelasting (zie 1.3) en verkeersveiligheid (zie 1.4). De supermarkt wordt feitelijk <i>verplaatst</i> van de locatie Kauwenhof) naar de locatie Buizerdlaan. Dit betekent dat de verkeersbewegingen op de Buizerdlaan toenemen, maar ook dat de verkeersbewegingen op en rondom de Kauwenhof afnemen. Op de Kauwenhof ontstaat verkeerskundig een gunstigere situatie en op de Buizerdlaan wordt een verkeersaantrekkende functie ingeruild voor een andere verkeersaantrekkende functie. Hoewel er sprake is van toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige kantoorbestemming van het plangebied, is dat minder dan u noemt. Uw referentiegetal van 9459 is

		gebaseerd op een verkeerstelling van juli 2019, toen het kantoor van Allianz al niet meer in gebruik was.																					
1.2	Luchtvervuiling Op het eerste deel van de Roerdomplaan is het gehalte NO₂ nu al viermaal hoger (37-40 µg) dan de norm van de Wereldgezondheidsorganisatie (10 µg). En dat wordt met een groter aantal motorvoertuigen alleen maar erger. Zie de uitsnede van de Luchtkwaliteitskaart:  De kaart toont de NO₂ concentraties in de omgeving van de Roerdomplaan. De legenda geeft de volgende waarden aan: <table border="1"> <thead> <tr> <th>NO₂ (µg/m³)</th> <th>NO₂ (µg/m³)</th> <th>NO₂ (µg/m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10-15</td> <td>15-20</td> <td>20-25</td> </tr> <tr> <td>25-30</td> <td>30-35</td> <td>35-40</td> </tr> <tr> <td>40-45</td> <td>45-50</td> <td>50-55</td> </tr> <tr> <td>55-60</td> <td>60-65</td> <td>65-70</td> </tr> <tr> <td>70-75</td> <td>75-80</td> <td>80-85</td> </tr> <tr> <td>85-90</td> <td>90-95</td> <td>95-100</td> </tr> </tbody> </table>	NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	45-50	50-55	55-60	60-65	65-70	70-75	75-80	80-85	85-90	90-95	95-100	De beoogde ontwikkeling voldoet aan de wettelijke eisen zoals deze op dit moment gelden. Dat wil zeggen dat (1) het project niet-in-betekende-mate van invloed is op de lokale luchtkwaliteit en dat (2) ter plaatse van het plangebied op dit moment geen sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen, zoals deze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. De norm die de Wereldgezondheidsorganisatie hanteert voor NO₂, is een advieswaarde.
NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)																					
10-15	15-20	20-25																					
25-30	30-35	35-40																					
40-45	45-50	50-55																					
55-60	60-65	65-70																					
70-75	75-80	80-85																					
85-90	90-95	95-100																					
1.3	Geluid van wegverkeer op de Roerdomplaan nu al te hoog De komst van de Lidl zorgt voor een toename van het autoverkeer. Uit de geluidskaart van de gemeente Nieuwegein blijkt dat de geluidsbelasting op de Roerdomplaan nu al groot is, categorie Erg luid: 65-69 db.  De kaart toont de geluidsbelasting in de omgeving van de Roerdomplaan. De legenda geeft de volgende waarden aan: <table border="1"> <thead> <tr> <th>NO₂ (µg/m³)</th> <th>NO₂ (µg/m³)</th> <th>NO₂ (µg/m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10-15</td> <td>15-20</td> <td>20-25</td> </tr> <tr> <td>25-30</td> <td>30-35</td> <td>35-40</td> </tr> <tr> <td>40-45</td> <td>45-50</td> <td>50-55</td> </tr> <tr> <td>55-60</td> <td>60-65</td> <td>65-70</td> </tr> <tr> <td>70-75</td> <td>75-80</td> <td>80-85</td> </tr> <tr> <td>85-90</td> <td>90-95</td> <td>95-100</td> </tr> </tbody> </table> De norm van de Wereldgezondheidsorganisatie is 53 dB. De norm voor wegverkeer wordt nu dus op de Buizerdlaan al overschreden, en dit	NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	45-50	50-55	55-60	60-65	65-70	70-75	75-80	80-85	85-90	90-95	95-100	De geluidbelasting van wegverkeer wordt berekend voor de gevels van geluidgevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. Door de afstand van de woningen tot de Buizerdlaan ("de bron") zal het geluid bij de gevels een stuk minder zijn dan bij de weg zelf. (zie bijvoorbeeld ook het uitgevoerde akoestische onderzoek voor de nieuw te realiseren woningen). Bovendien leidt een toename aan verkeer niet automatisch tot een hogere geluidbelasting op de gevels. In de Wet geluidhinder is zelfs bepaald, dat een zogeheten "Reconstructie-effect onderzoek" pas moet worden uitgevoerd als de verkeersintensiteit op een weg met meer dan 40% toeneemt. Bij een dergelijke toename is het pas aannemelijk dat er kans is op een toegenomen geluidbelasting voor de omgeving. Bij het voorliggende project is er geen sprake van een toename van 40%.
NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)																					
10-15	15-20	20-25																					
25-30	30-35	35-40																					
40-45	45-50	50-55																					
55-60	60-65	65-70																					
70-75	75-80	80-85																					
85-90	90-95	95-100																					

	zal met de toename van een kwart van het autoverkeer alleen maar toenemen. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt hier aan voorbij gegaan.	Tot slot is voor de woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt onderzocht of - als gevolg van geluid afkomstig van wegverkeer - voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en de voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente. Dit is het geval.
1.4	Ongevallen en hard rijden De Buizerdlaan heeft nu al een hoge CROSS-score, een landelijke maat voor ongevallen en overschrijding van snelheidslimieten, zie onderstaande figuur.  In de Omgevingsvisie staan de ambities voor een Fijne en groene stad (Hoofdstuk 2a) beschreven. In dat hoofdstuk staan de volgende keuzes benoemd: 2A-5 - <i>Actief vervoer (lopen en fietsen) is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard;</i> - <i>Tussen wijken zijn goede fiets- en ov-verbindingen.</i> 2A-6 - <i>Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt, dat deze uitnodigt tot lopen en fietsen.</i> Dit ontwerpbestemmingsplan voldoet hier niet aan. De vestiging van de Lidl trekt juist extra autoverkeer aan. Hierdoor gaat de veiligheid van fietsers op de Roerdomplaan achteruit. Deze weg gaat minder uitnodigen voor lopen en fietsen. Onze suggestie om een achteringang te maken vanaf het fietspad langs de geluidswal is niet overgenomen. Daardoor	De gemeente is bezig met plannen voor een andere inrichting van de Buizerdlaan om deze veiliger te maken voor met name fietsers. Wij denken daarbij aan het aanpassen van het wegprofiel en het aanleggen van vrij liggende fietspaden. Het bezoek aan de supermarkt met de fiets willen wij ook stimuleren, door o.a. de volgende maatregelen: 1. Voldoende en deels overdekte fietsnietjes rond de ingang van de supermarkt; 2. Aparte ontsluiting voor fietsers vanaf de Buizerdlaan, zonder dat de fietsers over het parkeerterrein hoeven te fietsen; 3. Laadpalen voor e-bikes. Verder gaat het om een verplaatsing van de supermarkt en niet om de nieuwe vestiging van een supermarkt. De supermarkt op de Kauwenhof leidt op dit moment tot verkeersonveilige situaties in de omliggende woonbuurt. Veel zoekverkeer als gevolg van de hoge parkeerdruk en achterwaarts instekende vrachtwagens voor bevoorrading. Om die reden zijn wij van mening dat een verplaatsing van de supermarkt juist wenselijk is en er per saldo voordelen oplevert voor de verkeersveiligheid. Hoewel de gemeente het scheiden van fietsers en autoverkeer belangrijk vindt, zal de gemeente alsnog onderzoeken of

	moeten fietsers die de drukke Roerdomplaan en de kruising met de Zuidstedeweg willen vermijden, straks onnodig omrijden. Er is namelijk alleen voorzien in wandelpaden tussen het nieuwe woningencomplex en de Lidl-vestiging. Fietsers moeten daardoor doorrijden tot de Randijk, waarna ze tweemaal de drukke Roerdomplaan moeten oversteken om bij de supermarkt te komen.	een fietsverbinding naar de achterzijde van het parkeerterrein haalbaar is.
1.5	Eigen parkeernormen gemeente Nieuwegein worden niet toegepast De gemeente Nieuwegein heeft eigen parkeernormen voor supermarkten van de beoogde grootte van de nieuwe Lidl: 88 parkeerplaatsen. We vinden het onbegrijpelijk dat de gemeente haar eigen parkeernormen niet toepast en 166 parkeerplaatsen toestaat. Dit heeft een auto-aantrekkende werking tot gevolg. In de Omgevingsvisie staan de keuzes voor parkeren genoemd: <i>"2A-7 Voor parkeren zet de gemeente in op maatwerk. We kijken bij nieuwe ontwikkelingen en bij de herinrichting van de openbare ruimte of er een structureel tekort of overschot aan parkeerplekken is. Een structureel tekort aan parkeerplekken in de woonwijken probeert de gemeente op te lossen en bij een structureel overschot vervangt de gemeente parkeerplekken voor groen."</i> Ook staat in het Mobiliteitsprogramma dat het (sluip)verkeer op de wijkwegen teruggedrongen moet worden. Het past dus niet in het beleid om een vestiging met zoveel autoparkeerplaatsen, die zoveel extra autoverkeer genereert, toe te staan.	Ons is geen onderzoek bekend, waarin is aangetoond, dat een overschot aan parkeerplaatsen bij een supermarkt ook leidt tot extra autoverkeer naar die supermarkt. Wij steunen daarom de wens van de supermarkt om deze toekomstbestendig te maken door met dit hoge aantal parkeerplaatsen een situatie als bij de Kauwenhof te voorkomen.
1.6	Conclusie en aanbevelingen Concluderend: de gemeente Nieuwegein past haar eigen beleid niet toe in het ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan. We vragen u om de in de Omgevingsvisie, Mobiliteitsvisie en Mobiliteitsprogramma vastgelegde uitgangspunten en keuzes	Gelet op de beantwoording hierboven vormt deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	ook in het bestemmingsplan Buizerdlaan door te voeren.	
--	--	--

2	Van Benthem & Keulen advocaten, namens Plus van Loon B.V., Plus Retail B.V., Boon Food Group, Detailconsult Supermarkten B.V., Albert Heijn Hoogzandveld en Nettorama Verbruikersmarkten B.V.	
2.1	Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan-Kauwenhof is, kort samengevat, in de inspraakreactie opgemerkt dat de verplaatsing en uitbreiding van een Lidl supermarkt zowel in strijd is met de norm van een goede ruimtelijke ordening, als met de Provinciale Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht (hierna: "Interim Omgevingsverordening"). In de reactienota is door uw college gereageerd op voornoemde inspraakreactie. U bent, kort samengevat, van mening dat met de verlening van een ontheffing voor artikel 9.18 Interim Omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten, niet langer sprake is van strijd met de Interim Omgevingsverordening. De inspraakreactie die namens cliënten is ingediend, vormt volgens u dan ook geen aanleiding om van de verdere planvorming af te zien. Cliënten kunnen zich niet met deze reactie in de reactienota verenigen en daarmee tevens niet met het ontwerpbestemmingsplan, voor zover dit de verplaatsing van een Lidl supermarkt mogelijk maakt, en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Lidl op basis waarvan deze verplaatsing mogelijk wordt gemaakt. Cliënten zien zich daarom genoodzaakt om een zienswijze naar voren te brengen.	Dit is een inleidende zienswijze en opgenomen om hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.

2.2	1. Ontwikkeling buizerdlaan-kauwenhof (waaronder verplaatsing lidl supermarkt) De gemeente Nieuwegein (hierna: "de gemeente") is voornemens om een locatie aan de Buizerdlaan, waar voorheen een kantoorgebouw was gevestigd, te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie (maximaal 45 woningen) met een supermarkt. Wat betreft de supermarktfunctie gaat het om de verplaatsing van een Lidl supermarkt. Deze supermarkt is momenteel gevestigd aan de Kauwenhof, op circa 500 meter ten zuidoosten van de onderhavige locatie in Nieuwegein. In de plantoelichting op het ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan-Kauwenhof is de verplaatsing van de Lidl supermarkt als volgt gemotiveerd: <i>"Tijdens de planuitwerking zijn betrokken partijen met elkaar in contact gekomen en is overeengekomen dat ten noorden van de nieuwe woningbouw ook ruimte is voor het inpassen van een supermarkt. Het gaat om verplaatsing van een supermarkt die nu aan de Kauwenhof is gevestigd, circa 500 meter ten zuidoosten van de onderhavige locatie in Nieuwegein. Op de huidige locatie van de supermarkt aan de Kauwenhof wordt hinder en overlast ervaren als gevolg van een te hoge parkeerdruk en te beperkte omstandigheden voor de bevoorrading, waardoor gevaarlijke situaties ontstaan voor voetganger, fietser en automobilist en <u>het voor een goede ruimtelijke ordening gewenst is om deze te verplaatsen. De uitbreidings- en moderniseringsmogelijkheden (inclusief verduurzamingsopgave) voor de supermarkt zijn aan de Kauwenhof bovendien beperkt. In samenspraak met de gemeente verhuist de huidige supermarkt aan de Kauwenhof naar een nieuw te bouwen pand aan de Buizerdlaan.</u>"</i>	Dit is een inleidende zienswijze en opgenomen om hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.
-----	---	--

2.3	2. Verplaatsing Lidl in strijd met de norm van een goede ruimtelijke ordening 2.1 Strijd met gemeentelijk detailhandelsbeleid Voornoemde ondernemers verzetten zich tegen de verplaatsing van een Lidl supermarkt omdat deze ontwikkeling niet past binnen de bestaande winkelstructuur van Nieuwegein. Het behoud van de bestaande, goed functionerende winkelstructuur, is de inzet in het gemeentelijk beleid, zo volgt uit het raadsbesluit over de Winkelvisie "Winkelvisie 2017 — Gemeente Nieuwegein" van 26 januari 2017. In dit besluit is als het volgende uitgangspunt opgenomen: <i>"De gemeente Nieuwegein houdt vast aan de bestaande verdeling van buurt-, wijk- en hoofdwinkel over de stad inclusief de historisch ontstane situatie van de solitaire supermarkt Nettorama aan de Hildo Kropstraat. Uitbreidingen van supermarkten zijn mogelijk, mits dit wel in of direct aangrenzend aan het winkelcentrum plaatsvindt."</i> De verplaatsing van de Lidl supermarkt van de huidige locatie aan de Kauwenhof naar de beoogde locatie binnen het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met dit gemeentelijk beleid. Binnen het ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan-Kauwenhof, bevatten onderstaande gronden de bestemming "Detailhandel".  Op grond van artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan, zijn de gronden bestemd voor een supermarkt met een winkelvloeroppervlak van maximaal 1.700 m², met bijbehorende gebouwen,	Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel is vastgelegd in de "Winkelvisie". Deze visie is samen met de stad opgesteld en verwoord op welke wijze Nieuwegein aankijkt tegen het heden en de toekomst van het winkelen in Nieuwegein. In paragraaf 1.2 van de Winkelvisie is bepaald dat het doel van de visie is dat de inwoners voldoende aanbod behouden van "boodschappen om de hoek". Dit staat derhalve voorop. Tegen deze achtergrond zijn 4 ambities in de Winkelvisie opgenomen. 1. <i>De dagelijkse boodschappen om de hoek blijft van grote waarde voor de stad.</i> Het gaat hier om het feit dat op dit moment elke wijk zijn winkelcentrum heeft en dat er een onderscheid bestaat in buurt-, wijk- en hoofdwinkelcentrum. 2. <i>De klant centraal:</i> creëer ruimte om in te kunnen spelen op nieuwe consumentenbehoeften. Van aanbodgericht werken naar vraaggericht werken. Daar vraagt de consument om. 3. <i>Ruimte voor ondernemerschap.</i> Nieuwe initiatieven verdienen een "ja, mits instelling". Vooraf belemmeringen opleggen voor nog onbekende initiatieven is zinloos. Deze ambitie accepteert dat de werkelijkheid complex is. Er is een noodzaak tot sterkte in onzekerheid. En tegelijkertijd vertrouwen op de kracht van de stad. Daarom is het de ambitie om straks bij de uitwerking niet vooraf aan te geven waar nu wel of niet gebouwd mag worden. Haalbaarheid en wenselijkheid van nieuwe initiatieven komen pas aan de orde als het initiatief er daadwerkelijk is. Daarom is er een toetsingskader nodig. 4. <i>In het winkelgebied van de toekomst werken alle partijen samen.</i> Deze ambities zijn vervolgens uitgewerkt in vijf beleidsuitgangspunten. Enkel de beleidsuitgangspunten 1 en 5 zijn relevant voor dit plan.
-------------------	---	--

Bladnummer 9/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

bouwwerken (geen gebouwen zijnde) en (gebouwde) parkeer- en groenvoorzieningen. De bestemming "Detailhandel" laat ter plaatse geen andere functies dan een supermarkt toe. Kortom: het ontwerpbestemmingsplan maakt planologisch een solitaire supermarktfunctie mogelijk en geen winkelgebied. Noch in de plantoelichting, noch in de ladderonderbouwing "Nieuwegein, verplaatsing Lidl-supermarkt, Ladder Voor Duurzame verstedelijking" (bijlage 1 bij de plantoelichting) wordt gemotiveerd waarom de verplaatsing van de Lidl-supermarkt naar een solitaire supermarktllocatie volgens de gemeente in overeenstemming is met de Winkelvisie. In paragraaf 3.3.5 van de plantoelichting benadrukt de gemeente, met verwijzing naar de Winkelvisie, zelf de ambitie vanuit de gemeente om in iedere wijk een winkelcentrum mogelijk te maken en te behouden: <i>"De dagelijkse boodschappen om de hoek blijft van grote waarde voor de stad. Het gaaf hier om het feit dat op dit moment elke wijk zijn winkelcentrum heeft en dat er een onderscheid bestaat in buurt-, wijk- en hoofdwinkelcentrum."</i> Bovengenoemd onderdeel uit het detailhandelsbeleid is ten onrechte niet betrokken bij de planvorming, voor wat betreft de verplaatsing van een Lidl supermarkt. Deze beoogde ontwikkeling schept een precedent om solitaire supermarktontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk te maken, wat juist in strijd is met het detailhandelsbeleid. Reeds hierom kan het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld.	Beleidsuitgangspunt 1 ziet toe op compacte winkelgebieden met het doel dat de klant op één locatie terecht kan voor de boodschappen en dat de bestaande structuur van de buurt- en wijkwinkelcentra wordt gehandhaafd. Supermarkten moeten de klanten verleiden om naar het gebied te komen, waar vervolgens andere winkeliers van profiteren. Dit standpunt is als volgt verwoord: <i>"Als gemeente vinden wij het dan ook belangrijk dat deze supermarkten hun rol kunnen blijven vervullen. Daarbij hoort een breed en diep assortiment. De klant verwacht dit en wil dit."</i> Beleidsuitgangspunt 5 ziet toe, dat nieuwe initiatieven het toetsingskader doorlopen. In paragraaf 2.5 van de Winkelvisie is aangegeven, dat de beleidsuitgangspunten 1 tot en met 4 over bekende/lopende ontwikkelingen gaan. In de Winkelvisie wordt onderkend dat de wereld niet stil staat en nieuwe initiatieven welkom zijn. Voor onbekende plannen geldt dan ook de "Ja, mits instelling" als vertrekpunt. Dit standpunt is als volgt verwoord: <i>"Mocht een initiatief niet passen in een bestemmingsplan en ook niet passen in de beleidsuitgangspunten dan vult de gemeente de "ja, mits" in met het toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven."</i> Dit toetsingskader bevat de volgende onderdelen: 1. Het initiatief moet zorgen voor een kwalitatieve versterking van het winkelcentrum of de gemeentelijke structuur. 2. Het initiatief moet bijdragen aan een kwalitatief meer complementair aanbod. 3. Het initiatief stelt de klant centraal.
---	--

Bladnummer 10/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

	<i>4. Er moet een nadere analyse aan het initiatief ten grondslag liggen die de behoefte onderbouwd.</i> <i>5. Betrokkenheid van de buurt is van belang.</i> Kijkend naar de Kauwenhof kan worden geconstateerd dat in de loop der jaren het winkelaanbod is veranderd en de enige winkel nog een supermarkt is van een naar huidige maatstaven beperkte omvang. In de ontheffing van de Interim omgevingsverordening, afgegeven door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, wordt aangegeven: <i>"De locatie Kauwenhof is de bestaande locatie voor het wijkwinkelcentrum. Van oorsprong een winkelcentrum met verschillende winkels, maar nu een solitaire supermarkt met een cafetaria en een gezondheidscentrum."</i> Feitelijk gaat het hier dus om een verplaatsing van het gehele voormalige winkelgebied, waarbij op de achterblijflocaatie de detailhandelsfunctie komt te vervallen. Zowel in de huidige- als in de nieuwe situatie is er dus, in afwijking van ambitie 1 en beleidsuitgangspunt 1 van de Winkelvisie Nieuwegein, reeds sprake van een solitaire supermarkt. Daarbij komt dat uitbreiding van de bestaande supermarkt gewenst is om een breed en diep assortiment, wat de klant wil en verwacht, te kunnen bieden. In de huidige omvang van de supermarkt is al geruime tijd sprake van een ernstig verkeers- en parkeerprobleem. Bij een uitbreiding zal dit alleen maar groter worden. Enerzijds voldoet de huidige situatie niet meer aan de uitgangspunten van een wijkwinkelcentrum en anderzijds voldoet de huidige supermarkt niet aan datgene wat de klant verwacht en wil. Dat laatste komt dus niet overeen met ambitie 2 van de Winkelvisie over het inspelen op de consumentenbehoefte.
--	---

Bladnummer 11/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

	Bij beleidsuitgangspunt 1 geldt, dat er in elk geval een supermarkt in de wijk is, zodat boodschappen om de hoek gedaan kunnen worden, wat het feitelijke doel is van het beleid. Op dit punt sluit het plan goed aan bij Beleidsuitgangspunt 1. Uit paragraaf 2.5 van de Winkelvisie blijkt dat nieuwe initiatieven niet zozeer aan Beleidsuitgangspunten 1 t/m 4 getoetst worden, maar dat daarvoor Beleidsuitgangspunt 5 is opgesteld. Duidelijk is dat dit plan een nieuw initiatief (verplaatsing van de supermarkt aan de Kauwenhof) betreft. Immers: in januari 2017, toen de Winkelvisie is opgesteld, was dit nog geen bekende/lopende ontwikkeling. Toetsing van het plan aan de criteria in Beleidsuitgangspunt 5: <i>1. Het initiatief moet zorgen voor een kwalitatieve versterking van het winkelcentrum of de gemeentelijke structuur.</i> Gelet op de situatie bij de Kauwenhof waar een suboptimale, naar huidige maatstaven betrekkelijk kleine supermarkt met een verkeers- en parkeerprobleem zit, voorziet de beoogde ontwikkeling in een kwalitatieve versterking. De gemeentelijke structuur blijft gehandhaafd, doordat een supermarkt "om de hoek" beschikbaar blijft voor de inwoners van de wijk Doorslag en wordt versterkt door een duurzame supermarkt, die voldoet aan de huidige maatstaven van een supermarkt, waarvan de behoefte is aangetoond door middel van een ladderonderbouwing (bijlage 1 bij de toelichting). <i>2. Het initiatief moet bijdragen aan een kwalitatief meer complementair aanbod.</i> Gelet op het feit dat de supermarkt aan de Kauwenhof niet meer voldoet aan de maatstaven die een consument heden ten dage aan een supermarkt stelt, draagt de ontwikkeling hiertoe bij.
--	---

Bladnummer 12/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

	Door de onzekere economische tijden is er door de consument een toenemende behoefte aan een supermarktaanbod met een gunstige prijs/kwaliteitverhouding, ofwel een formule die met voldoende service ook een prijsfocus kan bieden. De Coronacrisis heeft er toe geleid dat de consument veilig en ruim wil winkelen, waarbij de consument steeds meer eisen gaat stellen aan de kwaliteit van producten en de winkelomgeving in het licht van duurzaamheid. Het huidige filiaal aan de Kauwenhof is te klein en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden om in te spelen op de veranderende wens en winkelgedrag van de consument. Bovendien zijn er geen mogelijkheden om maatregelen te nemen, die nodig zijn om dit filiaal te laten voldoen aan de moderne eisen van duurzaamheid en de energietransitie. Met de ontwikkeling aan de Buizerdlaan kan op deze veranderende vraag ingespeeld worden en kunnen deze aspecten gerealiseerd worden. <i>3. Het initiatief stelt de klant centraal.</i> Dit volgt reeds uit de hiervoor genoemde punten. <i>4. Er moet een nadere analyse aan het initiatief ten grondslag liggen die de behoefte onderbouwd.</i> Er is een laddertoets opgesteld, waarin de behoefte is onderbouwd. Zie hiervoor bijlage 1 bij de toelichting. <i>5. Betrokkenheid van de buurt is van belang.</i> De buurt is op verschillende manieren bij de ontwikkeling betrokken. Op 1 februari 2022 is een digitale informatieavond gehouden voor de gehele wijk Doorslag. In dezelfde maand is aan de bewoners een schriftelijk beantwoording gestuurd op de vragen uit de informatieavond. Op deze avond is medegedeeld wanneer het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage
--	---

		zal liggen. Daarnaast heeft de buurt tweemaal een buurtbericht ontvangen (in maart 2022 en begin december 2022 over de inhoud van respectievelijk het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan. Gelijktijdig is een website ingericht om de buurt op de hoogte te houden van de ontwikkelingen (op www.ikbennieuwegein.nl). Er is uiteindelijk door één buurtbewoner een inspraakreactie en door één buurtbewoner een zienswijze ingediend. Gelet op het bovenstaande is het planologisch mogelijk maken van een supermarkt aan de Buizerdlaan in overeenstemming met de Winkelvisie. Op deze wijze wordt in lijn met de Winkelvisie geborgd dat er ook in deze wijk een toekomst-bestendige supermarkt is. De Winkelvisie verplicht niet tot het realiseren van een groter aanbod (winkels), zoals uit het bovenstaande blijkt. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting op dit punt aangepast en verduidelijkt."
2.4	2.2 Behoeftte aan verplaatsing en uitbreiding supermarkt binnen de gemeente niet aangetoond In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan-Kauwenhof wordt, wat betreft de behoefte aan de verplaatsing en uitbreiding van een Lidl supermarkt, verwezen naar de ladderonderbouwing "Nieuwegein, verplaatsing Lidl-supermarkt, Ladder Voor Duurzame Verstedelijking" (bijlage 1 bij de plantoelichting). Cliënten merken op dat dit onderzoek onjuistheden bevat. Onder de paragraaf 'alternatieve planinitiatieven' is bijvoorbeeld ten onrechte niet (i) de uitbreiding van de Nettorama meegenomen aan de Hildo Kropstraat met 300 m² vwo en (ii) de komst van een nieuwe Albert Heijn supermarkt aan de Edisonbaan. Voor deze laatste	De handreiking bij de Ladder en de jurisprudentie schrijven voor dat er rekening gehouden moet worden met de 'harde' plancapaciteit voor supermarkten. Dit is aanbod dat volgt uit onherroepelijke planologische besluiten, ook als dat aanbod feitelijk (nog) niet is gerealiseerd. Hiermee worden dus planologisch harde supermarktplannen bedoeld. Tegen deze achtergrond houdt de ladderonderbouwing wel degelijk rekening met de nieuwe supermarkt aan de Edisonbaan (Rijnhuizen). Maar ook met de andere supermarktontwikkelingen, beschreven in de alinea 'Alternatieve planinitiatieven'. Een deel van die alternatieve supermarktontwikkelingen was destijds formeel harde plancapaciteit, een ander deel (nog) niet, waaronder de supermarkt in Rijnhuizen.

Bladnummer 14/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

ontwikkeling is op 18 oktober 2022 een aanvraag ingediend, zo volgt uit een publicatie in het Gemeenteblad. Kortom: het behoefteonderzoek is gebaseerd op een onvolledige weergave van supermarktontwikkelingen binnen de gemeente Nieuwegein en kan derhalve niet ten grondslag worden gelegd aan het standpunt van de gemeente dat er voldoende behoefte bestaat aan de verplaatsing en uitbreiding van een Lidl supermarkt. Bovendien wordt ten onrechte in het rapport de aannahme gedaan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht, omdat sprake is van een 'toenemende behoefte aan detailhandel' als gevolg van woningbouw en verplaatsing of uitbreiding van een supermarkt in dat kader nodig is voor het maatschappelijk functioneren van de wijk. In het volgende hoofdstuk zullen cliënten nader uiteenzetten waarom de verplaatsing van een Lidl supermarkt in strijd is met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.	In de ladderonderbouwing zijn al deze alternatieve supermarktontwikkelingen wel meegenomen in de behoefteaming, als zijnde harde plancapaciteit. De ladderonderbouwing gaat daarin dus een stap verder dan formeel nodig is. In de ladderonderbouwing is een dpo-benadering opgesteld voor de huidige en de toekomstige situatie (2033). Vervolgens is met deze alternatieve planontwikkelingen rekening gehouden in de modelmatige dpo-benadering. In die dpo-benadering (ladderonderbouwing, tabel 3, rij I) is het totale wvo van de alternatieve supermarktplanen immers opgeteld bij het huidige functionele winkelaanbod. Ook met deze planontwikkelingen (dus inclusief de nieuwe supermarkt in Rijnhuizen) is er voldoende distributieve uitbreidingsruimte aangetoond, oftewel: kwantitatieve behoefte. Ook bij de raming van de kwalitatieve behoefte zijn de alternatieve planontwikkelingen meegenomen in de analyse. De conclusie is dat er kwalitatieve behoefte is aan de verplaatsing van de Lidl-supermarkt onder andere vanuit trends en ontwikkelingen en de zeer matige uitgangssituatie van de huidige winkel. Op de huidige locatie is het niet mogelijk of wenselijk om de moderne supermarkt te realiseren. Verplaatsing over korte afstand is daarom noodzakelijk zodat de wijk Doorslag een supermarkt behoudt. De ladderonderbouwing concludeert dat er geen planologisch harde supermarktontwikkelingen zijn die voorzien in de behoefte aan de verplaatsende supermarkt in de wijk Doorslag. In de ladderonderbouwing was niet expliciet rekening gehouden met de uitbreiding van Nettorama, omdat deze supermarkt pas na de oplevering van de ladderonderbouwing (februari 2022) is
---	---

Bladnummer 15/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

		uitgebreid en op dat moment nog geen functionerend winkelaanbod was. De ladderonderbouwing is op basis van de zienswijze aangevuld en in de ladderonbouwing is het Nettorama-plan opgenomen. Dit leidt niet tot andere conclusies. Er blijft immers sprake van kwantitatieve behoefte. Ook met inachtneming van het Nettorama-plan (300 m² wvo) is er voldoende distributieve uitbreidingsruimte (2.653 m²) aanwezig voor de verplaatsende supermarkt. Bovendien is in dit scenario ook rekening gehouden met de supermarkt in Rijnhuizen (1.500 m² wvo), wat op dat moment nog geen harde plancapaciteit was en formeel niet meegenomen hoefde te worden. Kortom: ook met inachtneming van het Nettorama-plan is er voldoende distributieve uitbreidingsruimte benaderd voor de verplaatsende supermarkt. Ook blijft er kwalitatieve behoefte aanwezig. De beperkte uitbreiding van Nettorama in een ander stadsdeel van Nieuwegein, voorziet immers niet in de kwalitatieve behoefte aan de verplaatsende supermarkt in de wijk Doorslag. Verder is er in de aangevuld ladderonderbouwing aanvullend nogmaals geanalyseerd of er wezenlijke onbenutte harde plancapaciteit is voor uitbreiding of nieuwvestiging van reguliere supermarkten in de voorzieningencentra van gemeente Nieuwegein. Hiervan bleek geen sprake. Tot slot is in de aangevulde ladderonderbouwing opgenomen dat Gedeputeerde Staten geoordeeld heeft dat de ontwikkeling weliswaar in strijd is met de letter van de Interim Omgevingsverordening, maar dat de ontwikkeling wel past in het beleid van de provincie en zij ook een ontheffing verleend heeft.
2.5	3. VERPLAATSING LIDL SUPERMARKT IN STRIJD MET DE INTERIM	Dit is in een inleidende zienswijze en opgenomen om hiernavolgende

Bladnummer 16/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

	OMGEVINGSVERORDENING VAN DE PROVINCIE UTRECHT 3.1 Bindende normen voor nieuwe detailhandel in bestemmingsplan Op grond van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten in een provinciale verordening aan gemeentebesturen juridisch bindende normen opleggen. In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn dergelijke normen opgelegd. In de regeling voor detailhandel wordt een onderscheid gemaakt in gebieden die zijn aangewezen als 'Bestaand winkelgebied' en 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'. Uitgangspunt is dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel dient plaats te vinden op locaties binnen 'Bestaand winkelgebied'. Alleen wanneer wordt voldaan aan één van de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 9.18 lid 2 onder a t/m e, zijn deze activiteiten ook mogelijk op locaties binnen 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'.	ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.
2.6	3.2 Voorgenomen locatie Lidl valt buiten bestaand winkelgebied Voor de voorgenomen locatie van de Lidl supermarkt geldt dat geen detailhandel is toegestaan in het vigerende planologische kader. Daarom zijn deze gronden niet aangeduid als 'Bestaand winkelgebied' in de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Zie in dit kader onderstaande uitsnede van de kaart:  Kaart 1b: Wonen, werken en recreëren kaart 2 Detailhandel buiten bestaand winkelgebied Thema: economie Gebiedsbe grenzing: exact Verwijzing 1 Verwijzing 2 Bestaand winkelgebied Thema: economie Gebiedsbe grenzing: exact Verwijzing 1 Verwijzing 2	Dit is in een inleidende zienswijze en opgenomen om hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.

2.7	3.3 Ten onrechte ontheffing verleend op grond van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening In artikel 9.18 van de Interim Omgevingsverordening is het realiseren van detailhandel buiten bestaand winkelgebied in verregaande mate beperkt. Uitsluitend in het geval sprake is van een uitzonderingsgeval benoemd in artikel 9.18, lid 2, onder a t/m e, mag een gemeentebestuur een detailhandelsontwikkeling buiten 'Bestaand winkelgebied' mogelijk maken. Dat kan enkel onder de volgende voorwaarden: <i>"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;</i> <i>b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;</i> <i>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;</i> <i>d. het gaat om oppervlakteneutrale 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;</i> <i>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;</i> <i>f. het gaat om kleinschalige ondergeschikte detailhandel op locaties binnen Bovenlokaal dagrecreatieterrein</i>	In het ontwerpbestemmingsplan is er, zoals ook de zienswijze indiener betoogt, vanuit gegaan dat de supermarkt aan de Buizerdlaan (die middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt) in strijd is met de letter van de Interim omgevingsverordening. Om die reden is Gedeputeerde Staten verzocht om een ontheffing te verlenen op grond van artikel 1.5 van de Interim omgevingsverordening. Gedeputeerde Staten heeft deze ontheffing verleend op 15 november 2022. Artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening luidt: <i>"Artikel 1.5 Instructieregel ontheffing</i> <i>1. Gedeputeerde staten kunnen op basis van een integrale afweging van provinciale belangen ontheffing 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.</i> <i>2. Gedeputeerde staten kunnen aan de ontheffing voorschriften verbinden als dit noodzakelijk is vanwege de betrokken provinciale belangen."</i> De toelichting bij dit artikel is als volgt: <i>"Gemeenten en waterschappen kunnen bij gedeputeerde staten een ontheffing van een instructieregel aanvragen. Deze is bedoeld voor situaties waarbij de uitoefening van een taak of bevoegdheid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het belang dat met de regel wordt gediend. Daarvan kan sprake zijn als ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving redelijkerwijs niet waren te voorzien. Een ontheffing kan bijvoorbeeld worden toegepast om ontwikkelingen met behulp van maatwerkoplossingen of innovatieve initiatieven in overeenstemming te brengen met de</i>
-------------------	---	--

Bladnummer 18/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

<i>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."</i> Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 september 2022 een ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening bij de provincie Utrecht ingediend ten behoeve van een ontheffing van artikel 9.18 van de Interim Omgevingsverordening ten behoeve van de verplaatsing van de Lidl supermarkt aan de Kauwenhof naar de Buizerdlaan. Dit volgt uit bijlage 2 van de plantoelichting "Ontheffing Interim Omgevingsverordening". Vooropgesteld erkent het college daarmee dat, zoals in de eerder aangehaalde inspraakreactie namens cliënten uiteengezet, de verplaatsing van deze supermarkt in strijd is met voornoemde bepaling uit de Interim Omgevingsverordening en van een uitzonderingsgeval als bedoeld in artikel 9.18, lid 2 onder a t/m e geen sprake kan zijn. In artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen aan één of meer regels van de verordening, 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. Aan het verzoek om een ontheffing heeft uw college, kort samengevat, ten grondslag gelegd dat (i) de beoogde ontwikkeling een verwezenlijking is van	<i>belangen die met de regel worden beschermd.</i> <i>Een ontheffing kan bijvoorbeeld ook worden toegepast als er een integrale afweging is gemaakt van provinciale belangen. Bijvoorbeeld als blijkt dat een bepaald plan of project bijdraagt aan een aantal provinciale belangen, maar dat een enkel provinciaal belang een belemmering vormt voor de realisatie van zo'n plan of project ("plussen en minnen-afweging"). Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden om het oorspronkelijk beoogde doel of belang te beschermen waarop de instructieregel betrekking had."</i> De door de zienswijze indiener genoemde bijzondere omstandigheid (ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving die redelijkerwijs niet te voorzien waren) is in de toelichting van het provinciale artikel inderdaad genoemd als een bijzondere omstandigheid. Dat dit niet de enige situatie is waarbij er sprake kan zijn van een bijzondere omstandigheid, blijkt duidelijk uit de tweede alinea van de toelichting die hierboven is opgenomen. De bijzondere omstandigheid is een ruim begrip. In de ontheffing heeft Gedeputeerde Staten zeer uitvoerig uiteengezet waarom sprake is van een bijzondere omstandigheid. Hierboven en in de ontheffing is ook uitvoerig op het gemeentelijk beleid ingegaan. De beoogde ontwikkeling past daar in en het gemeentelijk beleid zou onevenredig worden belemmerd door strikte handhaving van een strikte uitleg van artikel 9.18 van de Interim verordening, terwijl materieel de ontwikkeling ook aan het provinciaal beleid bijdraagt, zoals beschreven in de provinciale omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening en ook in de ontheffing duidelijk is verwoord.
---	--

	het gemeentelijk beleid, (ii) sprake is van een bijzondere omstandigheid, (iii) 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 (iv) de ontwikkeling bijdraagt aan de overige provinciale belangen. Wat betreft het argument dat de beoogde ontwikkeling een verwezenlijking is met het gemeentelijk beleid, is in het vorige hoofdstuk al uiteengezet waarom daarvan volgens cliënten geen sprake is. Ten aanzien van de argumentatie dat sprake is van een 'bijzondere omstandigheid' merken cliënten het volgende op. In de motivering dat sprake is van een bijzondere omstandigheid wordt door uw college het volgende aangegeven ten aanzien van de huidige locatie van de Lidl supermarkt: <i>"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."</i> <i>"De facto is er sprake van een solitaire supermarkt op de locatie Kauwenhof en niet langer van een bestaand winkelgebied."</i> Ten aanzien van de nieuwe locatie van de Lidl wordt door uw college het volgende aangegeven: <i>"Het achterliggende doel dat met deze bepaling beoogd wordt te bereiken [opm. VBK: hiermee wordt bedoeld op artikel 9.18 van de Interim Omgevingsverordening], is juist gebaat bij een afwijking van deze bepaling, omdat</i>	
--	--	--

Bladnummer 20/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

<i>daardoor wel een goede bereikbare detailhandelsvoorziening 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."</i> <i>"De facto is sprake van een solitaire supermarkt."</i> Vooropgesteld is van een 'bijzondere omstandigheid' op basis waarvan een ontheffing zou kunnen worden verleend volgens cliënten geen sprake. Uit de toelichting op artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening volgt dat van een bijzondere omstandigheid sprake is als het gaat om 'ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving die redelijkerwijs niet waren te voorzien.' Daarvan is in onderhavig geval geen sprake. Uit het verzoek om een ontheffing volgt dat uw college er al lang mee bekend was dat er ter plaatse van de locatie van de Lidl supermarkt aan de Kauwenhof winkels verdwenen en er een solitaire supermarktfunctie ontstond. Deze jarenlange transformatie van de Kauwenhof van winkelgebied naar solitaire supermarktfunctie, wordt nu als argumentatie gebruikt om te betogen dat sprake is van een 'bijzondere omstandigheid'. Volgens cliënten vormt deze argumentatie geen bijzondere omstandigheid zoals vereist is voor het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening. Dat tevens sprake zou zijn van een provinciaal belang, wordt in het verzoek om een ontheffing onderbouwd met de redenering dat, met de verplaatsing van een Lidl supermarkt, een supermarktfunctie 'behouden blijft' voor de wijk en er nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd op de locatie van de Lidl supermarkt aan de Kauwenhof. Op geen enkele wijze wordt in het verzoek tot	
--	--

	een ontheffing onderbouwd dat de Lidl dreigt te vertrekken uit de wijk, indien deze supermarkt niet wordt verplaatst. Bovendien is in dit kader tevens niet onderzocht of andere supermarkten interesse zouden hebben in de betreffende locatie. Cliënten begrijpen dan ook niet op welke wijze sprake is van een provinciaal belang. Kortom: van een bijzondere omstandigheid in de zin van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening is volgens cliënten geen sprake. Door Gedeputeerde Staten is ten onrechte een ontheffing verleend voor de verplaatsing van de Lidl supermarkt. In dit kader merken cliënten daarnaast op dat met deze ontheffing, zoals al in het vorige hoofdstuk uiteen is gezet, niet wordt weggenomen dat de gemeente nog steeds in strijd handelt met haar eigen detailhandelsbeleid door een solitaire supermarktfunctie mogelijk te maken. Dat de 'beoogde ontwikkeling aan de Buizerdlaan en Kauwenhof een verwezenlijking is van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals in de aanvraag voor een ontheffing is opgenomen, achten cliënten om die reden onbegrijpelijk.	
2.8	4 CONCLUSIE Hiervoor is toegelicht waarom het gemeentebestuur de verplaatsing van de Lidl naar een locatie aan de Buizerdlaan niet mogelijk kan maken, omdat dit (i) in strijd is met het gemeentelijk detailhandelsbeleid, (ii) de behoefte voor de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl supermarkt onvoldoende — en op onjuiste gegevens — is onderbouwd en (iii) door Gedeputeerde Staten ten onrechte gebruik is gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid op grond van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening.	Wij menen dat de zienswijze geen aanleiding vormt om het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het verplaatsen van de supermarkt van de Kauwenhof naar de Buizerdlaan.

Bladnummer 22/22

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan -
Kauwenhof

	Cliënten verzoeken de gemeenteraad om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buizerdlaan-Kauwenhof, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, voor zover dit ziet op de verplaatsing van de Lidl supermarkt. Cliënten verzoeken de gemeente deze planontwikkeling te staken en solitaire supermarktfunctie binnen het bestemmingsplan Buizerdlaan-Kauwenhof niet toe te staan. In dit kader verzoeken cliënten uw college om de namens Lidl aangevraagde omgevingsvergunning in dit kader af te wijzen.	
--	--	--