

Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijze

**Ontwerp omgevingsvergunning
Edisonbaan 4**

Bladnummer 2/28

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en
vooroverleg ontwerp omgevingsvergunning
Edisonbaan 4

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning voor Edisonbaan 4.

De ontwerpvergunning heeft ter inzage gelegen van 27 februari 2023 tot en met 11 april 2023. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

Nr.	Inspraakreactie	Beantwoording gemeente
1	Indiener 1 Alhoewel een supermarkt zeer wenselijk is, geeft het plan een zeer grote aantasting van ons woongenot, leefbaarheid en privacy. Door de bouw van het complex worden wij per saldo in een aanzienlijk nadeliger situatie gebracht en zullen wij planschade ondervinden. Onderstaand zullen wij deze zienswijze op hoofdpunten toelichten.	<i>Hartelijk bedankt voor uw reactie. We zullen uw ingebrachte punten in deze kolom van een reactie voorzien.</i>

1.1	Inbreuk op privacy Het bestaande complex is met 7mtr hoogte een stuk lager dan het nieuwe met 13mtr hoogte en biedt geen inkijk. Op dit moment zitten er nauwelijks ramen, deuropeningen en balkons in het pand. Door het nieuwe complex houden wij geen privacy meer over; vanuit de vensters en vanaf de balkons bestaat straks direct zicht in de slaapkamer, werkkamer, woonkamer en tuin. Er is in onze optiek sprake van zodanige aantasting van het uitzicht en van de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor onze woon- en leefsituatie met een negatieve invloed op de waarde van onze woning. Wij hebben verder een grote tuin als verlengde van onze woning, die vooral in de zomer intensief wordt gebruikt. Dit is af te lezen aan de inrichting met een loungegedeelte als centraal element en een volledige buitenkeuken met inrichting. Gemeente Nieuwegein heeft specifieke hoogtebeperkingen opgelegd voor schutting en beplanting hiervan, waarmee we met de inrichting van onze tuin rekening hebben gehouden. De bouw van het complex raakt direct het gebruik en privacy van het gebruik van onze tuin, hetgeen wrang genoeg extra versterkt wordt door de opgelegde beperkingen. De huidige inrichting en de kosten die wij hiervoor gemaakt hebben, maken het ons nu onmogelijk maatregelen te treffen om ons te beschermen tegen de voorgestelde inbreuk op onze privacy. Bij het bewust verlenen van een vergunning op basis van de huidig voorgestelde inrichting, achten wij Gemeente Nieuwegein direct aansprakelijk voor de schade die wij hiervan ondervinden.	<i>Wij motiveren dat de invloed van de nieuwe bebouwing op de privacy van de bestaande woningen gering en daarmee aanvaardbaar is in een bebouwde omgeving. De afstand tussen de voorgevel van de voorgenomen nieuwbouw en de zij-tuin is 15-16,5 meter. Tussen de tuin en de nieuwe gevel bevindt zich nog een bufferzone met parkeren, groen en een toegangsweg. Er is hier dus geen sprake van direct zicht vanuit de nieuwe voorgevel op de bestaande tuinen. Stedenbouwkundig gezien is deze opzet passend in een stedelijke omgeving.</i> <i>Daarnaast: het klopt dat het niet is toegestaan uw tuinen af te scheiden met schuttingen hoger dan 120cm. Het is echter, indien gewenst, wel mogelijk om heesters, (lei)bomen, hagen of een pergola toe te voegen om de eigen privacy te bevorderen.</i>
1.2	Wij verzoeken het ontwerp op een zodanige manier aan te passen dat recht wordt gedaan aan onze belangen. - Hoogteaccenten aan de noordzijde beperken tot de hoogte van het huidige complex	<i>Wij beantwoorden uw verzoek met betrekking tot de bouwhoogte onderstaand bij nummer 1.7 'bouwhoogte'.</i>

1.3	- Afgeschermdde balkons aan de noordzijde het dichtstbij onze woning gelegen; en/of - Alle ramen, openingen en deuren die rechtstreeks uitzicht hebben op ons perceel voorzien van melkglas en/of enige andere privacy bevorderende middelen c.q. volledig dichte afscheiding als gevolg waarvan het zicht op ons perceel zal worden ontnomen; en/of	<i>U verzoekt om alle ramen, openingen, deuren en balkons aan de noordzijde (het dichtstbij uw woningen) af te screenen met als doel het zicht op uw perceel te ontnemen.</i> <i>Om het zicht op uw perceel volledig te ontnemen zullen maatregelen van dusdanig ingrijpende strekking moeten zijn dat dit niet in verhouding staat. Bovendien vinden wij een volledig dichte gevel niet acceptabel in een in hoofdzaak wordende woonwijk.</i> <i>Het dichtzetten van ramen en andere gevelopeningen met melkglas of andere dichte afscheidingen is niet acceptabel, omdat de nieuwe bewoners dan geen uitzicht meer hebben vanuit hun woning. Daarnaast zou het opvullen van de spijlenhekken op de balkons met melkglas zorgen voor een vlak en massief gevelbeeld, wat zorgt voor een verminderde beeldkwaliteit van het gebouw.</i> <i>Het is tot slot niet wettelijk verplicht om melkglas toe te passen in verband met privacy, omdat de afstand van het gebouw tot de kavelgrens meer dan 2 meter bedraagt. Bij een afstand van meer dan 2 meter is het niet verplicht melkglas toe te passen.</i>
1.4	- Aanpassing van de indeling van die appartementen op zodanige wijze dat er geen 'levendige functies' kunnen worden gecreëerd.	<i>We nemen in deze beantwoording aan dat er met 'levendige functies' een woonkamer bedoeld wordt. In hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit 2012 staan de minimale eisen voor wat betreft gezondheid. Onder andere daglicht- en ventilatie eisen. Een te bouwen bouwwerk moet daaraan voldoen.</i> <i>De appartementen op de eerste lagen hebben aan de achterkant een parkeergarage. De verdiepingen daarboven zijn tweezijdig, met een gang in het midden. Het is dus alleen door het positioneren van verblijfsruimten aan de gevelzijde mogelijk om aan de in het bouwbesluit gestelde eisen te voldoen.</i>
1.5	- Verzoek aanpassing naar ten hoogste 3 bouwlagen en/of even hoog als het huidige pand.	<i>Wij beantwoorden uw verzoek met betrekking tot de bouwhoogte onderstaand bij nummer 1.7.</i>
1.6	- Om een zekere mate van privacy in stand te houden verzoeken wij het aanplanten (wintergroen) groenblijvende beplanting in de	<i>Zoals we hierboven hebben omschreven is het toegestaan om op eigen terrein beplanting als heesters, (lei)bomen, hagen of een pergola toe te voegen om de inkijk vanuit de nieuwe bewoning te beperken. Daarnaast komt er een haag van circa 1</i>

	vorm van bomen zodat het uitzicht wat wordt ontnomen. Indien u van mening bent dat er alleen sprake is van 'enige' aantasting en dat dit 'aanvaardbaar' is, vraag ik u op grond waarvan u dit heeft geconcludeerd en akkoord heeft bevonden.	<i>meter hoog op de kavelgrens als een natuurlijke afscheiding.</i> <i>We hebben met bovenstaande beantwoording toegelicht waarom wij van mening zijn dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van uw woonomgeving.</i>
1.7	Bouwhoogte Uit de gebiedsvisie 'mooi Rijnhuizen' valt op te maken (blz. 38), dat het voorgestelde project onderhavig is aan een maximale nokhoogte van 11mtr, met 3e bouwlaag terugliggend. De gevelschetsen van de Noordzijde laten duidelijk een nokhoogte van 13mtr zien, zonder terugliggende 3e bouwlaag. We zijn benieuwd welke gekunstelde, procedureel wellicht valide verklaring gemeente Nieuwegein hier dit keer voor heeft, om aan te geven waarom deze overschrijding toegestaan zou zijn conform de zelf opgestelde uitgangspunten.	<i>In de gebiedsvisie Rijnhuizen (2019) is de volgende hoogte vastgesteld voor het westelijk deel van de kavel: goothoogte 6/7 meter en nokhoogte 11 meter of bouwhoogte 11 meter met de derde bouwlaag terugliggend. Dit komt overeen met 2 lagen met een kap of 2 lagen met terugliggende 3e laag. Het oostelijk deel van de kavel heeft in de gebiedsvisie een maximale hoogte van 12 meter (4 bouwlagen). Daarnaast is in de gebiedsvisie bepaald dat ten behoeve van centrumfuncties en sociale woningbouw op deze kavel 2 extra bouwlagen mogelijk zijn (6 meter extra hoogte). Deze uitzonderingsregel is opgesteld om het realiseren van centrumfuncties (zoals een supermarkt) en sociale woningbouw haalbaar te maken, aangezien deze functies een belangrijke toevoeging zijn voor de wijk. Het hier beoogde complex voorziet in zowel een centrumfunctie (supermarkt) als sociale woningbouw en daarom is deze uitzonderingsregel van toepassing. Dit maakt dat de maximale hoogte voor het westelijk deel wordt:</i> <i>Goothoogte 12/13 meter (6/7 meter + 6 meter)</i> <i>Nokhoogte 17 meter (11 meter + 6 meter)</i> <i>Of bouwhoogte 17 meter met terugliggende bovenste laag (5 lagen met kap of terugliggende 6e laag).</i> <i>In het oostelijk deel is de maximale bouwhoogte in de gebiedsvisie vanwege de uitzonderingsregel 18 meter, 6 lagen (12 meter + 6 meter).</i> <i>Het bouwplan voldoet met in het westelijk deel 4 lagen (13 meter) en in het oostelijk deel deels 3 lagen (ca 9 meter) en deels 5 lagen (ca 15 meter) ruimschoots aan de voorwaarden en is lager dan wat op deze plek mogelijk is binnen de gebiedsvisie. Bij het ontwerp is er bewust voor gekozen om de grootste hoogte van het complex (6 lagen) aan de zuidkant (Edisonbaan) te realiseren zodat het nieuwe complex de entree van de wijk aan deze zijde markeert.</i> <i>Concluderend past dit bouwplan dus binnen de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. De</i>

		<i>afwegingen om op deze plek in de wijk Rijnhuizen centrumfuncties toe te staan zijn verder toegelicht bij nummer 2.1.</i>
1.8	Lichtinval in de winter Bij aankoop van onze woning heeft de hoeveelheid invallend zonlicht een belangrijke rol gespeeld. Uit de bijgevoegde bezonningsstudie blijkt dat door de bouw van dit complex, ruim 5 maanden per jaar, in de wintermaanden, een substantiële vermindering van lichtinval zal ontstaan door schaduwwerking, waar dit nu nihil is. Dit heeft invloed op de warmte in de woning, wat direct leidt tot (financieel) nadeel. Deze schade uit zich met name door het toenemen van de stookkosten. De zonnepanelen die we geplaatst hebben, bieden onvoldoende capaciteit om over te stappen op een gasloze woning met warmtepomp. Extra wrang is dat het oppervlak wat ons nog resteert, op onze schuur en boven een toekomstige carport naast de schuur, voor ons niet langer inzetbaar zal zijn met introductie van het project; het binnenvallend zonlicht zal hierop volledig geblokkeerd worden tijdens de wintermaanden - maanden waarin zonlicht het meest hard nodig zal zijn. In de huidige opzet is er daarom sprake van onrechtmatige hinder en zullen wij daarvan schade ondervinden. Het ontnemen van lichtinval in de winter kan voorkomen worden door het pand aan de noordzijde niet hoger te maken dan het huidige pand. Dit kan enkel worden opgelost als de hoogte van het ontwerp met één verdieping wordt verlaagd.	<i>We begrijpen dat zonlicht een belangrijke rol kan spelen bij individuele keuzes met betrekking tot het aankopen van een woning. Bij het opstellen van de gebiedsvisie Rijnhuizen is gekeken naar het algehele belang van het ontwikkelen van een gemengde woonomgeving. Dat bestaande bebouwing door aangrenzende nieuwbouw schaduwhinder zal ondervinden is niet geheel te voorkomen bij een stedelijke gebiedstransformatie. Wel moeten nieuwe plannen hierbij uiteraard voldoen aan de in den lande gebruikelijke bezonningsnorm.</i> <i>Voor bezonning dient het bouwplan minimaal te voldoen aan de lichte TNO-norm. Dit houdt in: "Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam". De ontwikkelaar heeft een bezonningsstudie aangeleverd, waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan deze lichte TNO-norm. Ter verduidelijking: op 19 februari zijn er nog ruim 4 zonuren op de zuidgevel van de Wattbaan 8 en op 21 oktober nog circa 3 uur. Ook laat de bezonningsstudie zien dat er op 21 juni gedurende de hele dag geen schaduw van het nieuwe complex op de tuin van Wattbaan 8 valt. Daarmee vinden wij dit bouwplan ook op dit punt aanvaardbaar.</i>
1.9	Sterk verminderd 'zicht' Er wordt een groot deel van zicht en lucht weggenomen terwijl er nauwelijks maatregelen getroffen worden om groen op straatniveau toe te voegen. En dit terwijl er in dit stukje wijk al zo weinig groen aanwezig is. De 'groene structuur van de wijk' concentreert zich nu langs het kanaal. Dat de welstandscommissie zich positief heeft uitgesproken over het plan zegt ons niets. De beoordeling van het plan lijkt in een vacuüm van het project gemaakt te zijn. Er wonen ook geen leden van de commissie direct aan de noordzijde van het project, die zich	<i>De afstand tussen de toekomstige bebouwing en de bestaande woning (Wattbaan 8) is circa 22 meter. Dit is een ruime maat in verhouding tot de hoogte van de bebouwing. In de regel wordt een verhouding 1:1 (hoogte bebouwing : afstand tussen gebouwen) gezien als voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. De afstand tussen de bebouwing voldoet hier met 22 meter ruimschoots aan. Het profiel wat hier ontstaat is stedenbouwkundig gezien ruim genoeg om een goed leefklimaat met voldoende licht, zon, uitzicht en groen te realiseren. Ook is de afstand tussen de nieuwbouw en bestaande woning zodanig groot dat er volwassen bomen kunnen groeien.</i>

	geconfronteerd zien met een nieuw Kanaleneiland.	<i>Het verschil tussen de nokhoogte van Wattbaan 8 en de hoogte van de toekomstige bebouwing ertegenover is 1,85m. Hierdoor is er sprake van een geleidelijk oplopende hoogte richting de Edisonbaan. Ruimtelijk gezien is daarom de conclusie dat de hoogte passend is bij de bestaande bebouwing.</i>
1.10	Leefbaarheid wijk Het vigerende bestemmingsplan voor Rijnhuizen is in de loop der jaren in onze optiek aangepast in het voordeel van de ontwikkelaars en in het voordeel van de gemeente. Beiden hebben de omwonenden uit het oog verloren. Hoogte accenten zouden zich situeren op de hoeken van het wijk volgens de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Het hoogte-accent komt nu te liggen in de wijk. Gemeente en ontwikkelaar hebben in onze optiek ongeoorloofd gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan in het nadeel van de omwonenden en ten koste van de leefbaarheid van de wijk. Gemeente heeft 'kansen' gemist op diverse locaties in Nieuwegein. Het verzoek aan de gemeente om deze gemiste kansen niet goed te maken met de bouw van dit complex.	<i>Met het ontwikkelen van de wijk Rijnhuizen hebben we als gemeente het belang van de inwoners voor ogen. De ontwikkelingen in Rijnhuizen vinden plaats op basis van en binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Rijnhuizen.</i> <i>Deze gebiedsvisie is de basis om bij een aanvraag om afwijking van het geldend bestemmingsplan te beoordelen of we als gemeente medewerking kunnen verlenen. De gebiedsvisie is uiteindelijk ook de basis voor een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan. Totdat deze uitgangspunten in een dergelijke nieuwe regeling verwerkt zijn, is het voor de gemeente geoorloofd de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten uit de gebiedsvisie Rijnhuizen te gebruiken bij de beoordeling van vergunningaanvragen.</i> <i>Specifiek voor dit traject is daarnaast een inloopavond georganiseerd in mei 2022 om de verwerkte uitgangspunten toe te lichten.</i> <i>Het vervangen van de huidige bebouwing, bestaande uit een bedrijfshal op perceel Edisonbaan 4 en een hoge stenen bedrijfsgevel met laad- en losplatformen voor vrachtverkeer ter hoogte van Wattbaan 8, komt naar onze mening juist ten goede aan de leefbaarheid Rijnhuizen.</i>
1.11	De voorgestelde hoogbouw heeft een wezenlijke invloed op het straatbeeld en het karakter van de wijk. Wij vinden het belangrijk het gevoel van ruimte en lucht te behouden. Derhalve gaat de voorkeur uit naar een complex dat meer past bij het huidige straatbeeld in de wijk. Oftewel, minder massief op straatniveau en qua hoogte vergelijkbaar met het huidige complex. Het nieuwe complex wordt fors groter en hoger. Er wordt vrijwel compleet gebouwd tegen de perceelgrenzen aan. De documenten geven geen onderbouwing hoe hier aan de minimaal wettelijke regels wordt voldaan.	<i>De nieuwe woongevel wordt weliswaar hoger, maar krijgt een afwisselende, verspringende gevel met terugliggende balkons en entrees. Ten opzichte van het stenige uiterlijk van de huidige bebouwing (met een hek, gesloten gevelvlakken en expeditie-verkeer) zal het woongebied met de nieuwbouw veranderen in een groener en vriendelijker beeld, meer passend bij de uitstraling van een woongebied.</i> <i>Daarnaast ligt de rooilijn van het nieuwe complex enkele meters terug ten opzichte van de huidige bebouwing en heeft daarmee een afstand van 4,8 meter tot de voordeur en 3,4 meter tot aan de gevel. De afstand tussen Wattbaan 8 en de nieuwbouw is daardoor groter dan in de huidige situatie en ook groter dan wat nu mogelijk zou zijn in het geldende</i>

Bladnummer 8/28

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en
vooroverleg ontwerp omgevingsvergunning
Edisonbaan 4

		<i>bestemmingsplan. Door deze grotere afstand tot de kavelgrens is het mogelijk om het straatprofiel te vergroenen. Daarmee wordt het aanzicht van de straat en de leefbaarheid verbeterd.</i>
1.12	Waar is de toevoeging van groen rondom het complex? Mooi Rijnhuizen spreekt van vergroening, maar met uitzondering van een kunstmatige binnentuin zien de omwonenden daar niets van terug.	<i>Naast de groene binnentuin wordt op diverse andere manieren groen toegevoegd. De voortuinen krijgen een groene haag, er worden groene gevels gerealiseerd en op het voorplein van de nieuwe supermarkt wordt groen toegevoegd.</i>
1.13	Verkeersonveiligheid Het huidige kruispunt de wijk in, is verkeersonveilig. Er komen zeer regelmatig ongevallen en bijna ongevallen voor. Verkeersveiligheid zou topprioriteit moeten zijn van de gemeente. Met de komst van het nieuwe kolossale complex komt de verdere verkeersveiligheid in het geding. Er wordt niet nader toegelicht of omschreven hoe het extra verkeer wordt opgevangen en de verkeersdruk wordt verdeeld.	<i>Als u doelt op het kruispunt Perkinsbaan/Martinbaan/Plettenburgerbaan begrijpen we uw bezorgdheid. Daar hebben de afgelopen jaren meerdere ongevallen plaatsgevonden. Dit kruispunt zal volgens planning in 2024 worden voorzien van een nieuwe verkeersregeling, een aangepast ontwerp en aangepaste toegestane snelheid (verlaagd naar 50km/uur). Daarmee verwachten we dat de verkeersveiligheid, ook met de realisatie van de nieuwe woningen en de supermarkt, zal verbeteren. Op kruispunt Perkinsbaan-Wattbaan heeft zich in de periode van 1 januari 2014 tot 29 maart 2023 1 ongeval voorgedaan. Momenteel wordt een verkeersstudie gedaan door een onafhankelijk adviesbureau. Onderdeel van de opdracht van dit adviesbureau is om de verkeersafwikkeling van de wijk Rijnhuizen te beoordelen. In de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning is in hoofdstuk 4.11 Verkeer en Parkeren toegelicht hoe met de extra voertuigverplaatsingen rekening wordt gehouden. In de verkeersstoets is gekeken naar of de huidige infrastructuur de extra verkeersgeneratie ten gevolge van de supermarkt en extra woningen goed en verkeersveilig kan afwikkelen. Uit de berekeningen volgt dat er voldoende restcapaciteit aanwezig is om de extra verkeersbewegingen te ondervangen zonder dat extra maatregelen noodzakelijk zijn.</i>
1.14	Vertrekkend- en aankomend verkeer van het complex/supermarkt komt in conflict met het doorgaand verkeer en het verkeer van omwonenden. Daarnaast wordt de wijk belast met de komst van alle nieuwe bewoners en is de afwikkeling de wijk in en uit niet toereikend.	<i>We maken rondom dit project gebruik van eenrichtingsverkeer, waardoor de doorstroming van autoverkeer bevorderd wordt en eventuele conflictsituaties verminderen. Daarnaast wijst de praktijk uit dat de komst van een supermarkt in een wijk langzaam verkeer (fiets en</i>

	De verwachting is dat door de toestroom er een bottleneck ontstaat de wijk in via de Wattbaan/Edisonbaan. Verkeersafwikkeling kan namelijk alléén via die weg. Hoe wordt dit in de nieuwe situatie aangepakt/opgelost?	<i>voetganger) stimuleert en daarmee autoverkeer verminderd.</i>
1.15	Hoe gaat de ontsluiting van het perceel richting toegangsweg van de wijk er uitzien? Waaruit blijkt dat dit niet tot problemen leidt?	<i>Het autoverkeer naar het perceel toe kan via de Edisonbaan de parkeergarage binnenrijden. Aan de Wattbaan kan het autoverkeer de parkeergarage verlaten en via de verplichte rijrichting naar het zuiden vertrekken. Dat kan de wijk uit zijn richting de Perkinsbaan of via de Edisonbaan elders de wijk in. Er is door verkeerskundigen geconstateerd dat dit niet tot problemen leidt.</i>
1.16	Overlast tijdens werkzaamheden Wat verstaat de gemeente onder 'tijdelijk' overlast van de werkzaamheden? En welk soort overlast moeten we rekening mee houden? De bouw van het complex gaat, gezien de grootte in relatie tot beperkte ruimte, tot aanzienlijke overlast zal leiden. Daarnaast zal zwaar bouwverkeer zijn sporen gaan achterlaten en zou de bouw mogelijk schade kunnen veroorzaken aan onze woningen.	<i>Met sloop- en bouwwerkzaamheden is overlast niet te voorkomen. We willen, net als u, deze overlast zoveel mogelijk minimaliseren. Om te sturen op deze minimalisering van overlast en op het waarborgen van de veiligheid moet de initiatiefnemer van de nieuwe bouwplannen een BLVC-plan indienen bij de gemeente. Hierin staan de maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom een bouwproject. Dit plan moet door de gemeente worden goedgekeurd voordat met de bouw- en sloopwerkzaamheden kan worden gestart.</i> <i>Mocht er onverhoopt toch schade aan de omgeving plaatsvinden dan is dit de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. In het nog in te dienen BLVC-plan zal worden vastgelegd hoe en waar u eventuele meldingen kunt doen.</i>
1.17	De overlast van Wattbaan 24 zou ook van tijdelijke aard zijn. Daarnaast zou het laden en lossen 'zo veel mogelijk gebeuren op eigen terrein' en zou het parkeren van de bouwers ook op het eigen terrein gebeuren. Inmiddels zijn we bijna een jaar verder, wordt er bijna dagelijks gelost op de Wattbaan waarbij al het overige verkeer geen doorgang meer kan vinden, worden de bussen van de bouwers permanent half op de stoep langs het pand geparkeerd en worden de geplaatste stenen bijna wekelijks uit de grond gereden door het vrachtverkeer. Na verschillende meldingen van wijkbewoners, zijn we inmiddels bekend met de vele uitvluchten van de Gemeente zoals niet-constatering ten tijde van surveillance. Het surveillanceteam is nu al duidelijk onderbezet en licht bijziend; dat zal met de voorgestelde werkzaamheden weinig anders zijn.	<i>Wat vervelend om te horen dat er overlast wordt ervaren. We hebben deze melding onder aandacht gebracht van de omgevingsmanager, wijkcoördinator en de gemeentelijk toezichthouders. De wijkcoördinator zal hierover contact met u opnemen.</i>

1.18	Parkeerproblematiek De opgegeven 'parkeerbalans' is een puur theoretisch verhaal en komt niet overeen met feitelijke parkeersituatie in de omgeving. Inhoudelijk wordt een truc toegepast, die niet direct opvalt; de parkeernorm per type woning is verlaagd t.o.v. de norm en verschoven naar 'bezoekers' van de woningen. Door deze samen op te tellen lijkt aan de norm voldaan te worden door het project, maar vervolgens worden de gelijktijdigheidspercentages in de balans van bezoekers lager ingezet als van de reguliere bewoners in de normering. Dus feitelijk stelt het project hier gemiddeld, dat als er bezoekers parkeren op parkeerplaatsen van bewoners, de bewoners er zelf niet zijn. En dat bezoekers vervolgens ook minder gebruik maken van de parkeerplaats. Deze voorstelling van zaken is natuurlijk onwerkelijk. We hebben de excel-sheet nagebouwd o.b.v. de bijlagen en presenteren een versie waaruit duidelijk blijkt dat de norm niet gehaald gaat worden. En dat is dan ook nog met de onrealistische fictieve gelijktijdigheidspercentages waarmee gerekend wordt.	<i>We hebben de door u toegevoegde excel-sheet bekeken, waarin u wijzigingen hebt aangebracht in de uitgangspunten van de parkeerbalans. U bent van mening dat de oorspronkelijke parkeerbalans niet correct is. Deze conclusie delen wij niet: de oorspronkelijke parkeerbalans is sluitend en is gebaseerd op de juiste uitgangspunten. We concluderen dat de parkeerbalans wat nadere toelichting behoeft. Zie hieronder:</i> <i>In de parkeerbalans wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages, op basis waarvan kan worden bepaald of een sluitende parkeerbalans mogelijk is. Ter toelichting:</i> <i>Bezoek en bewoners hebben andere aanwezigheidspercentages (zie parkeerbalans), ze zijn namelijk in een andere mate aanwezig. Om die reden is het bezoekersdeel een apart onderdeel van de parkeerbalans. U geeft aan dat de parkeerbalans uitgaat van het feit dat bezoekers parkeren op momenten dat bewoners er niet zijn, dat ligt anders. Zie daarvoor bijvoorbeeld een doordeweekse avond: Er wordt in de parkeerbalans uitgegaan van een aanwezigheidspercentage bewoners van 90% én tegelijkertijd een aanwezigheidspercentage bezoekers van 80%.</i>
1.19	Edisonbaan 4 en de Wattbaan kennen beperkte parkeermogelijkheden. Door het te realiseren complex neemt direct ook de parkeerdruk op de omliggende parkeerplaatsen toe; hier is geen onderzoek naar gedaan. Zeker gezien de onrealistische schets van de werkelijkheid, geeft het ontbreken van een dergelijk onderzoek te denken.	<i>De nieuwe bebouwing aan Edisonbaan 4 voorziet volledig in zijn eigen parkeerbehoefte. Bij andere gerealiseerde projecten in Rijnhuizen geldt ook dat deze moeten voorzien in eigen parkeerbehoefte. Door het voorzien in eigen parkeerbehoefte is gebleken dat er geen parkeerdruk op omliggende parkeerplaatsen is. De beoogde supermarkt is voorzien in parkeerplaatsen met de nieuw te realiseren parkeergarage. Met deze garage en de routing in het gebied willen we het de parkeerder zo comfortabel mogelijk maken. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van extra parkeerdruk op de omliggende parkeerplaatsen.</i>
1.20	Gezien de nabijheid van de parkeerruimtes in de wijk, is de verwachting dat nieuwe bewoners en gasten aan de noordzijde het aantrekkelijker zullen vinden ons 'hofje' te gebruiken (dichter bij de voordeur) dan de aangegeven parkeerruimtes te gebruiken. De huidige parkeerplaatsen zijn privé- bezit. Hoe denken de ontwikkelaar en de gemeente dit op te vangen c.q. tegen te gaan?	<i>Het parkeerhofje aan de noordzijde van het project is mandelig eigendom van Wattbaan 6-22. Het staat de eigenaren vrij om een bord eigen terrein/privéterrein te plaatsen. Aan de westelijke ingang is al een dergelijk bord aanwezig.</i>

1.21	Analyse capaciteit energienetwerk Het project voorziet in de nodige zonnepanelen. Wat mist is een duidelijke onderbouwing welke invloed deze additionele levercapaciteit op verschillende momenten gaat hebben op de netspanning in het wijk en het potentieel afschakelen van zonnepanelen door overbelasting. Gemeente Nieuwegein en de ontwikkelaar kunnen dit naar onze mening niet afwentelen op de netbeheerder; de schaal van het project en de mogelijke invloed op faciliteiten van de huidige omwonenden zijn hiervoor eenvoudig te groot. Wanneer er overcapaciteit ontstaat op het netwerk, zullen omwonenden hun zonnepanelen afgeschakeld zien worden van het netwerk, waar dit nu het geval (nog) niet is. Stedin erkent dat er een capaciteitsprobleem is in de regio Utrecht - daarom zien wij een analyse en goedkeuring van Stedin als netbeheerder als <i>randvoorwaardelijk</i> voordat er additionele zonnepanelen onderdeel van het project kunnen zijn.	<i>Het klopt dat Stedin kenbaar heeft gemaakt dat er een capaciteitsprobleem is in de regio Utrecht. Daarom worden nieuwe aanvragen voor aansluitingen van grootverbruikers en voor teruglevering van opgewekte zonnestroom aan het elektriciteitsnet op een wachtlijst geplaatst voor de gevraagde teruglevercapaciteit voor elektriciteit.</i> <i>Kleinverbruikers zoals huishoudens kunnen hun zonnestroom nog terugleveren aan het elektriciteitsnetwerk. De grootverbruikers wachtlijst is er om te voorkomen dat het elektriciteitsnet overbelast raakt of instabiel wordt. Stedin geeft pas goedkeuring op de gevraagde grootverbruikerscapaciteit voor teruglevering van de aanvrager wanneer het elektriciteitsnetwerk deze elektriciteitsstromen aan kan.</i>
1.22	Funderingswerkzaamheden Het plan is onduidelijk t.a.v. de wijze waarop gefundeerd gaat worden. Er wordt gesproken van heien en/of schroeven om de fundering te realiseren. Hierbij willen we alvast duidelijk vastleggen, dat onze woning op dit moment nergens scheuren vertoont - zowel niet intern, noch extern. Gezien de te verwachten overlast van een aanzienlijk funderingsgebied, stellen we voor dat de Gemeente eist dat er een minimaal invasieve methode van fundering wordt gekozen. Daarnaast eisen wij dat voor de werkzaamheden aanvangen er een 0-meting wordt gedaan met betrekking tot de staat van onze woning.	<i>Aan de vergunning is de voorwaarde verbonden dat de bouwer minimaal 15 werkdagen voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden een palenplan indient. De werkzaamheden mogen pas starten na goedkeuring van de gemeente.</i> <i>Eventuele schade aan de omgeving is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het is aan de initiatiefnemer of er een nulmeting wordt uitgevoerd. We kunnen een initiatiefnemer niet verplichten dit te doen, maar zullen de initiatiefnemer wel vragen dit te doen.</i>
1.23	Wij verwachten gezien de genoemde bezwaren een duidelijke waardevermindering van onze woning. Het verlenen van de vergunning voor dit complex zal ons nagenoeg zeker schade opleveren.	<i>Zoals in bovenstaande beantwoordingen toegelicht achten wij dit bouwplan acceptabel en passend in deze omgeving. Indien gewenst kan een verzoek om planschade bij de gemeente worden ingediend.</i>
2	MC2 Management B.V. namens 2 indieners	
	MC2 Management kan zich met het bestreden ontwerpbesluit in al zijn onderdelen niet verenigen, nu het is voorbereid in strijd met de door het bevoegd gezag te betrachten zorgvuldigheid, voorts een draagkrachtige motivering ontbeert alsook anderszins in strijd	<i>Hartelijk bedankt voor uw reactie. We zullen uw ingebrachte punten in deze kolom van een reactie voorzien.</i>

	is met het recht. MC2 Management wenst het volgende naar voren te brengen.	
	Inleiding MC2 Management heeft kennisgenomen van het door uw College ter inzage gelegde ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten: het slopen van opstallen en het bouwen van 105 woningen, een supermarkt en het aanleggen van een in- en uitrit op het perceel gelegen aan de Edisonbaan 4, kadastraal bekend als gemeente Jutphaas D 2747, te Nieuwegein. X is eigenaar van het naburig perceel aan de Edisonbaan 8 te (3439 MN) Nieuwegein. Moda Real Estate is eigenaresse van het naburig perceel aan de Edisonbaan 10 te (3439 MN) Nieuwegein. MC2 Management treedt op als gedelegeerde ontwikkelaar van voornoemde percelen. Op dit moment bestaat het voornemen om de percelen aan de Edisonbaan 8-10 te Nieuwegein te transformeren naar een passend woningbouwproject. In dat kader heeft MC2 Management in overleg met uw College een concreet transformatieplan opgesteld en uw College verzocht om planologische medewerking te verlenen teneinde het beoogde (woning)bouwplan te kunnen realiseren. Het project op het perceel Edisonbaan 4 dat met het ter inzage gelegde ontwerpbesluit mogelijk wordt gemaakt tast de gebruiks- en bouw mogelijkheden op deze naburige percelen in nadelige zin aan. Het ontwerpbesluit is verder in strijd met het geldende bestemmingsplan, niet zorgvuldig genomen en een draagkrachtige motivering ontbreekt.	-

	Het bouwplan heeft onevenredige nadelige effecten op de percelen Edisonbaan 8-10 Het ontwerpbesluit maakt het mogelijk om op het perceel aan de Edisonbaan 4 te Nieuwegein in afwijking van het geldende bestemmingsplan 105 woningen en een supermarkt met een bvo van 2.040 m² te realiseren. Het bestreden ontwerpbesluit is met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 in samenhang gelezen met artikel 2.12, lid 1 onder c van de Wabo (buitenplanse afwijking) verleend. Het geldende bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009' kent aan het perceel Edisonbaan 4 de enkelbestemming 'Kantoor' toe. Het gebruik van de beoogde ontwikkeling past niet binnen deze enkelbestemming. Verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van de buitenplanse afwijkmogelijkheid is slechts toegestaan indien het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd.	-
2.1	In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwplan, meer in het bijzonder van de supermarkt, op de naburige percelen en op de verkeersveiligheid. De supermarkt zal immers druk worden bezocht en op bepaalde tijdstippen bevoorraad worden door vrachtwagens. De ruimtelijke gevolgen van deze bewegingen zijn onvoldoende in kaart gebracht.	<i>In de ruimtelijke onderbouwing zijn de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven. Voor wat betreft de ruimtelijke effecten van dit plan was in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen aan welke beleidskaders dit plan moet voldoen en hoe dit plan daarbinnen past. Voor de volledigheid hebben we in hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing uitgebreider omschreven wat de ruimtelijke effecten van de toekomstige situatie zijn. Hieronder de tekst die is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.</i> <i>"Het nieuwe bouwplan is passend binnen de bebouwde omgeving van Rijnhuizen, zowel wat betreft bouwmassa en hoogte, als wat betreft het programma met woningen en supermarkt. In de gebiedsvisie is deze locatie aangemerkt voor 'centrumfuncties'. De locatie is hiervoor geschikt vanwege de centrale ligging binnen Rijnhuizen en vanwege de goede bereikbaarheid. De locatie ligt dichtbij één van de hoofdentrees van de wijk, hierdoor hoeft autoverkeer en distributieverkeer niet diep de wijk in om de supermarkt te bereiken. Ook is de locatie centraal gelegen en goed bereikbaar voor langzaam-verkeer, zodat bewoners gestimuleerd</i>

		<i>worden om zoveel mogelijk te voet of met de fiets hun boodschappen te doen.</i> <i>De bouwhoogte is passend binnen de hoogtes van de omliggende bebouwing. Aan de Edisonbaan markeert een hoogteaccent van 6 lagen de entree van de wijk. Zo wordt de centrumfunctie op deze plek herkenbaar. In de richting van het noorden (Fort Jutphaas) en westen (Kasteel Rijnhuizen) loopt de bebouwing af tot respectievelijk 4 en 3 bouwlagen. De aangrenzende bebouwing aan deze zijde bestaat uit 3 bouwlagen. Daarmee sluit de beoogde bebouwing van Edisonbaan 4 hier trapsgewijs op aan. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke inpassing, die past bij de centrumfunctie in de wijk.</i>
2.2	Verder wordt door de omvang, circa 6.000 m², en situering van het beoogde bouwplan op het perceel Edisonbaan 4, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en hiermee ook de ontwikkelmogelijkheden op de percelen Edisonbaan 4-8 aanzienlijk beperkt. In het ontwerpbesluit en in de aan het ontwerpbesluit ten grondslag gelegde ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte geen aandacht besteed aan deze beperkende effecten van het bouwplan op de naburige percelen.	<i>Bij het ontwikkelen van het bouwplan is rekening gehouden met de aangrenzende kavel van Edisonbaan 8-10. Vanuit de gemeente is de voorkeur uitgesproken om Edisonbaan 8 bij deze ontwikkeling te betrekken. Partijen hebben contact met elkaar gehad en bleken niet geïnteresseerd in een gezamenlijk bouwplan. Vervolgens is Edisonbaan 4 als zelfstandig bouwplan ontwikkeld, maar bij het ontwerp is wel rekening gehouden met een eventuele ontwikkeling van Edisonbaan 8. Het bouwplan is zodanig ontworpen dat een aansluitende ontwikkeling van Edisonbaan 8 mogelijk is. De gevel die grenst aan Edisonbaan 8 is bewust laag gehouden (2 bouwlagen in plaats van 5 bouwlagen) en ook kent deze gevel geen woonfuncties. Een woonfunctie aan deze zijde had de ontwikkeling van Edisonbaan 8 onevenredig belemmerd, in verband met uitzicht en daglichttoetreding. De architect van Edisonbaan 4 heeft destijds op verzoek van de gemeente schetsen gemaakt die laten zien dat een aangrenzende ontwikkeling van Edisonbaan 8 inpasbaar is.</i>
2.3	Uit het beoogde bouwplan op het perceel Edisonbaan 4 blijkt voorts dat de huidige situering van de bebouwing op het perceel leidt tot de realisatie van een blinde gevel, van circa 7 meter hoog, van het bouwwerk op zeer korte afstand c.q. pal op de erfgrens met het perceel Edisonbaan 8. De realisatie van deze gevel op de beoogde locatie leidt tot een onevenredige beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Edisonbaan 8. Het geldende bestemmingsplan staat immers maar een maximale bouwhoogte van slechts 7 meter toe	<i>De blinde gevel op korte afstand van de erfgrens is, zoals hierboven toegelicht, gekozen met het oog op de aangrenzende kavel. Een gevel aan deze zijde met woonfuncties, ramen en buitenruimtes zou beperkender zijn voor het aangrenzende bouwplan in verband met uitzicht, privacy, daglichttoetreding en bezonning. De blinde gevel nodigt uit tot een toevoeging en vervolg op de kavel van Edisonbaan 8, waardoor deze gevel onderdeel kan worden van een nieuwe ontwikkeling op Edisonbaan 8.</i>

	op het perceel Edisonbaan 8. Dit betekent voor de ontwikkeling van het perceel Edisonbaan 8 dat er rekening gehouden dient te worden met deze blinde gevel die even hoog is als de maximaal toegestane bouwhoogte. De ruimtelijk nadelige effecten van de blinde gevel op de percelen Edisonbaan 8 is onevenredig.	<i>Het klopt dat de aangegeven hoogte in het bestemmingsplan 7 meter bedraagt, maar door de uitgangspunten in de gebiedsvisie Rijnhuizen is afwijken daarvan mogelijk tot een bouwhoogte van 16 meter met een terugliggende bovenste laag, mits er sprake is van een centrumfunctie en sociale woningbouw. Een goede ruimtelijke inpassing van een bouwplan op het perceel van Edisonbaan 8 is dus mogelijk.</i>
2.4	Bovendien is in paragraaf 2.4.1 van de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven dat er geen sprake is van cumulatie met andere projecten. Deze conclusie is onjuist. Zoals aangegeven heeft MC2 Management inmiddels een concreet transformatieplan opgesteld. Er is wel degelijk sprake van cumulatie met andere ontwikkelingen in de directe nabije omgeving van het besluitgebied.	<i>Bij cumulatie in het kader van een vorm vrije mer-beoordeling is het met name van belang na te gaan of er door cumulatie belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Mogelijk relevante milieuthema's voor belangrijke nadelige milieueffecten zijn natuur, geluid en luchtkwaliteit. U geeft aan dat er ten onrechte in de vormvrije m.e.r.-beoordeling is aangegeven dat er geen sprake is van cumulatie. We hebben naar aanleiding van uw reactie een nadere toelichting opgesteld en bij deze beantwoording gevoegd. De memo "Cumulatie milieueffecten vormvrije m.e.r.-beoordeling Edisonbaan 4 Nieuwegein" laat zien dat belangrijke nadelige milieueffecten niet optreden vanwege cumulatie met andere ontwikkelingen in Rijnhuizen.</i>
2.5	Uw College heeft ten onrechte nagelaten om alle rechtstreeks bij het ontwerpbesluit betrokken belangen, waaronder de belangen van de eigenaren van Edisonbaan 8-10, zorgvuldig af te wegen bij de besluitvorming.	<i>Zie bovenstaande beantwoording bij nummer 2.3, er is niet nagelaten de rechtstreeks bij het ontwerpbesluit betrokken belangen af te wegen. In tegendeel: er is in het ontwerp van Edisonbaan 4 voorgesorteerd op de mogelijke ontwikkeling aan Edisonbaan 8.</i>
2.6	Als gevolg hiervan kan de conclusie dat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening niet worden gevolgd. Het ontwerpbesluit is in strijd met artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") genomen.	<i>Op grond van voorgaande concluderen wij dat het bouwplan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.</i>
2.7	De bouwhoogte is in strijd met het geldende bestemmingsplan In het ontwerpbesluit heeft uw college miskend dat ook een planologische afwijking voor de bouwhoogte van het beoogde bouwplan is vereist. Als bijlage 14 bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft de aanvrager bouwtekeningen van het beoogde bouwplan overgelegd. Uit de overgelegde bouwtekeningen blijkt dat het bouwplan gelaagd is opgebouwd en dat de bouwhoogtes variëren tussen de 12 en 18 meter.	<i>Het is bekend dat de bouwhoogtes afwijken van de opgenomen hoogtes in het vigerend bestemmingsplan. Met de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wijken we af van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk als het bouwplan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Een van de kaders op deze locatie is de gebiedsvisie Rijnhuizen. Hierin is opgenomen welke hoogtes op deze plek gewenst zijn. Er staat in het ontwerpbesluit genoemd dat het aangevraagde project niet voldoet aan de bij de bestemming behorende regels.</i>

	Het geldende bestemmingsplan "Plettenburg-De Wiers" staat op het perceel Edisonbaan 4 een maximale bouwhoogte van 7 en 10 meter toe. De bouwhoogte van het beoogde plan is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Uit het ontwerpbesluit blijkt echter niet dat deze afwijkende hogere bouwhoogte onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit spreekt enkel over een strijdigheid met de enkelbestemming en niet over een strijdigheid met de maximaal toegestane bouwhoogte.	<i>De strijdige bouwhoogtes vallen ook onder deze benoemde regels. Dit had explicieter opgenomen moeten worden onder de 'overwegingen activiteit planologisch afwijken'. We hebben uw reactie overgenomen en het ontwerpbesluit explicieter gemaakt.</i>
2.8	Ook een ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan en de wijze waarop deze afwijking is vergund, ontbreekt in zowel de motivering van het ontwerpbesluit als in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit.	<i>Onderstaande motivering is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing</i> <i>In de gebiedsvisie Rijnhuizen (2019) is de volgende hoogte vastgesteld voor het westelijk deel van de kavel: goothoogte 6/7 meter en nokhoogte 11 meter of bouwhoogte 11 meter met de derde bouwlaag terugliggend. Dit komt overeen met 2 lagen met een kap of 2 lagen met terugliggende 3e laag. Het oostelijk deel van de kavel heeft in de gebiedsvisie een maximale hoogte van 12 meter (4 bouwlagen). Daarnaast is in de gebiedsvisie bepaald dat ten behoeve van centrumfuncties en sociale woningbouw op deze kavel 2 extra bouwlagen mogelijk zijn (6 meter extra hoogte). Deze uitzonderingsregel is opgesteld om het realiseren van centrumfuncties (zoals een supermarkt) en sociale woningbouw haalbaar te maken, aangezien deze functies een belangrijke toevoeging zijn voor de wijk. Het hier beoogde complex voorziet in zowel een centrumfunctie (supermarkt) als sociale woningbouw en daarom is deze uitzonderingsregel van toepassing. Dit maakt dat de maximale hoogte voor het westelijk deel wordt:</i> <i>Goothoogte 12/13 meter (6/7 meter + 6 meter)</i> <i>Nokhoogte 17 meter (11 meter + 6 meter)</i> <i>Of bouwhoogte 17 meter met terugliggende bovenste laag (5 lagen met kap of terugliggende 6e laag).</i> <i>In het oostelijk deel is de maximale bouwhoogte in de gebiedsvisie vanwege de uitzonderingsregel 18 meter, 6 lagen (12 meter + 6 meter).</i> <i>Het bouwplan voldoet met in het westelijk deel 4 lagen (13 meter) en in het oostelijk deel deels 3 lagen (ca 9 meter) en deels 5 lagen (ca 15 meter) ruimschoots aan</i>

		<i>de voorwaarden en is lager dan wat op deze plek mogelijk is binnen de gebiedsvisie. Bij het ontwerp is er bewust voor gekozen om de grootste hoogte van het complex (6 lagen) aan de zuidkant (Edisonbaan) te realiseren zodat het nieuwe complex de entree van de wijk aan deze zijde markeert.</i>
2.9	De afwijking van de maximaal toegestane bouwhoogte met circa 8 meter heeft, gelet op het geldende planologisch regime, een enorme impact op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de naburige percelen aan de Edisonbaan 8-10. De maximale bouwhoogte van de percelen Edisonbaan 8-10 bedraagt namelijk 7 meter. Op dit moment is MC2 Management in het kader van de herontwikkeling van de percelen Edisonbaan 8-10 in overleg met uw College om te onderzoeken in hoeverre uw College bereid is om planologische medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van deze percelen. Omdat het op dit moment onduidelijk is of, en in hoeverre uw College planologische medewerking zal verlenen aan de beoogde herontwikkeling van de Edisonbaan 8-10 met een hogere bouwhoogte, kan MC2 Management zich niet verenigen met de overschrijding van de maximale bouwhoogte op het perceel Edisonbaan 4.	<i>We zullen onderbouwen waarom wij geen enorme impact op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen Edisonbaan 8-10 zien. Allereerst: met de ontwikkeling van Edisonbaan 4 blijft het uiteraard mogelijk om de huidige bedrijfsvoering van Edisonbaan 8-10 voort te zetten, op basis van het vigerend bestemmingsplan. Op huidig gebruik is dus geen impact, maar ook op eventueel toekomstige gebruiks- en bouwmogelijkheden is impact beperkt. Namelijk: op basis van de geldende gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen (2019) zijn dezelfde mogelijkheden van toepassing als die gelden op Edisonbaan 4. We verwijzen naar de kaart op pagina 38 van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen (2019), ook op de plots Edisonbaan 8-10 geldt het zoekgebied centrumfuncties en gelden afwijkende bouwhoogtes. De eigenaren van Edisonbaan 8 en 10 kunnen bij mogelijke ontwikkeling gebruik maken van deze mogelijkheden in de gebiedsvisie. Tot slot: er is in het ontwerp van Edisonbaan 4 rekening gehouden met mogelijke ontwikkeling aan Edisonbaan 8, dit is verder toegelicht in de beantwoording bij punt 2.2 en 2.3.</i>
2.10	Het ontwerpbesluit is op dit punt in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan en in strijd met een goede ruimtelijke ordening genomen.	<i>Het klopt dat het ontwerpbesluit in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Met de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wijken we gemotiveerd af van het vigerende bestemmingsplan. In voorgaande beantwoording hebben we beargumenteerd waarom er geen strijdigheid is met de goede ruimtelijke ordening.</i>
2.11	Conclusie Gelet op het vorenstaande verzoek ik uw College de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen, althans deze slechts met inachtneming van de in het voorgaande naar voren gebrachte zienswijzen van MC2 Management te verlenen, zodat bestaande en nieuwe gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de naastgelegen percelen niet worden beperkt.	<i>In bovenstaande beantwoordingen motiveren wij waarom de door u ingebrachte zienswijze niet leidt tot aanpassing van het bouwplan, maar wel tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit. We hebben na zorgvuldige afweging besloten dat dit plan ruimtelijk aanvaardbaar is. In deze afweging is meegenomen dat dit plan voorziet in het algemeen belang, namelijk door het toevoegen van een</i>

Bladnummer 18/28

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en
vooroverleg ontwerp omgevingsvergunning
Edisonbaan 4

		<i>supermarkt voor de gehele wijk en een blok sociale, dus betaalbare, woningen. We nodigen u graag uit om mee te doen bij het evaluatieproces van de gebiedsvisie die nog dit jaar zal plaatsvinden.</i>
3	Indiener 3	
	Op 27 februari 2023 is een kennisgeving van het ontwerpbesluit voor een projectomgevingsvergunning voor de Edisonbaan 4 (Jutphaas D 2747, bouwplan Rhijn) (hierna: "ontwerpbesluit") in het Gemeenteblad gepubliceerd. Vanaf 27 februari 2023 ligt het ontwerpbesluit voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage. Op 13 maart 2023 is in het Gemeenteblad een rectificatie van voornoemde kennisgeving gepubliceerd, omdat het ontwerpbesluit hogere waarden niet in de eerdere publicatie in het Gemeenteblad was bijgevoegd. Namens cliënten, dienen wij hierbij tijdig een zienswijze in op voornoemd ontwerpbesluit. Cliënten kunnen zich niet verenigen met dit ontwerpbesluit, voor zover het ontwerpbesluit de realisatie van een nieuwe supermarkt toestaat. De gronden voor deze zienswijze zullen hierna nader uiteen worden gezet.	<i>Hartelijk bedankt voor uw reactie. We zullen uw ingebrachte punten in deze kolom van reactie voorzien.</i>
	Beoogde ontwikkeling Uw college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein (hierna: "het college") is voornemens om een projectomgevingsvergunning te verlenen voor een locatie aan de Edisonbaan. Voorheen was hier een kantoorgebouw gevestigd en initiatiefnemer wenst de locatie te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie met 105 woningen, een supermarktfunctie en parkeergarage. Vigerend bestemmingsplan: Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Plettenburg-De Wiers 2009". De betreffende gronden bevatten de enkelbestemming "kantoor". Het beoogde gebruik van de gronden ten behoeve van een woonfunctie en supermarktfunctie is dan ook niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.	-

	 Uit het ontwerpbesluit volgt dat uw college voornemens is om (onder meer) een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.	
3.1	Ontwerpbesluit in strijd met artikel 6.5 besluit omgevingsrecht Ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven gemeenteraad In het ontwerpbesluit is opgenomen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de categorieënlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: "categorieënlijst") van de gemeenteraad is vereist. Uw college stelt daarom dat geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: "vvgb") van de gemeenteraad vereist is voor de beoogde ontwikkeling. In de categorieënlijst zijn een aantal categorieën aangegeven waarvoor geen vvgb van de gemeenteraad is vereist, waaronder categorieën a, c en d: Projecten die in overeenstemming zijn met door de gemeenteraad aanvaard gemeentelijk beleid vastgesteld in een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken beleidsdocument, waarin specifieke ruimtelijke onderwerpen zijn geregeld en die door de raad zijn goedgekeurd als basis voor de algemene verklaring. De beleidsdocumenten die hieraan	<i>In de door u aangehaalde jurisprudentie (ABRvS 16 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:437) staat het beleidskader grootschalige zonnevelden van de gemeente Drimmelen centraal. In dit beleidsstuk is opgenomen dat het college een aanvraag om een omgevingsvergunning voor grootschalige zonnevelden moet afwegen op basis van drie algemene leidende principes, namelijk (1) dat een project maatschappelijke meerwaarde moet hebben, (2) dat het een landschappelijke kwaliteitsverbetering met zich moet brengen en (3) dat er een leerdoel mee wordt gediend. Daarnaast zijn in het beleidskader uitgangspunten opgenomen voor het afwegen van locaties. De ABRvS heeft geoordeeld dat dit beleidskader te algemeen is om op te nemen in de categorieënlijst van gevallen waarvoor geen vvgb vereist is.</i> <i>Na het vergelijken van het beleidskader grootschalige zonnevelden met de Gebiedsvisie Rijnhuizen, dat expliciet genoemd wordt in de categorieënlijst waarvoor geen vvgb van de gemeenteraad is vereist in Nieuwegein, komen wij tot de conclusie dat de Gebiedsvisie Rijnhuizen van significant andere aard is dan het beleidskader grootschalige zonnevelden van de gemeente Drimmelen. In de Gebiedsvisie Rijnhuizen zijn geen algemene leidende principes opgenomen op basis waarvan het college nog afwegingen moet maken. In</i>

Bladnummer 20/28

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en
vooroverleg ontwerp omgevingsvergunning
Edisonbaan 4

voldoen zijn in ieder geval het Woningbouwprogramma 2030, Gebiedsvisie Rijnhuizen, Winkelvisie Nieuwegein, Koersdocument City en de Economische Visie. c. Realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden binnen landelijk gebied conform de contouren van de Provincie Utrecht, de daaruit voorkomende bouwactiviteiten alsmede uitbreiding van bestaande functies. In geval van kantoren geldt dat het bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project de 1.500 m niet te boven mag gaan. Deze categorie is niet van toepassing in geval van volumineuze of perifere detailhandel. d. Realisering van nieuwe werkvoorzieningen, zoals horeca, kantoren en bedrijven van maximaal categorie 1 t/m 3 in bestaand stedelijk gebied conform de contouren van de Provincie Utrecht, met uitzondering van detailhandel, volumineuze en perifere detailhandel. Voor wat betreft kantoren geldt hetzelfde als gesteld onder c. Voor bedrijven geldt dat dit uitsluitend plaats vindt op een bestaand bedrijventerrein of binnen een bestaande bedrijfs- of bedrijventerreinbestemming. Op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht (hierna: "Bor") kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen vvgb is vereist. Cliënten zijn echter van mening dat subcategorie a van de categorieënlister zo algemeen is geformuleerd met algemene termen als "algemene verklaring", "aanvaard gemeentelijk beleid" en "daarmee te vergelijken beleidsdocument", dat het college hiermee de vrije hand wordt gelaten om de gemeenteraad al dan niet te vragen om een vvgb. Hiermee wordt naar de mening van cliënten ten onrechte artikel 6.5 van het Bor omzeild. Het college bepaalt als bevoegdheidsontvanger op	<i>de Gebiedsvisie Rijnhuizen zijn concrete kaders opgenomen. Voor de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning specifiek lichten we pagina 38 van de gebiedsvisie Rijnhuizen uit. Hier is een kaart opgenomen waarop te zien is welke bouwhoogtes waar zijn toegestaan en met een raster is aangegeven waar het zoekgebied voor centrumfuncties ligt. Deze kaart is door de gemeenteraad vastgesteld en de gemeenteraad heeft door het vaststellen van de categorieënlister besloten dat, zolang het college binnen de kaders van de gebiedsvisie Rijnhuizen blijft, er geen vvgb nodig is. Waar het college van Drimmelen bij het beleidskader grootschalige zonnenvelden nog allerlei afwegingen moet maken op basis van leidende principes, valt er op basis van de Gebiedsvisie Rijnhuizen weinig af te wegen. Het gaat niet om subjectieve afwegingsgronden, maar om objectief, meetbare kaders. Het college heeft hier niet de mogelijkheid om als bevoegdheidsontvanger de reikwijdte van deze bevoegdheid nog te bepalen, het college kan slechts handelen binnen de kaders die in de gebiedsvisie zijn opgenomen. Het gaat hier niet om het afwegen van de al dan niet 'maatschappelijke meerwaarde' of 'landschappelijke kwaliteitsverbetering', het gaat hier om de afweging of een ontwikkeling inderdaad niet hoger is dan de op de kaart aangegeven bouwhoogtes en of een centrumfunctie inderdaad binnen het centrumraster is beoogd.</i> <i>Al met al concluderen wij dat de Gebiedsvisie Rijnhuizen significant concretere kaders bevat dan het beleidsstuk dat centraal staat in de aangehaalde jurisprudentie. Het feit dat we met deze ontwikkeling binnen de kaders van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie Rijnhuizen handelen en daarmee binnen de categorieënlister opereren maakt dat de ontwerp omgevingsvergunning niet in strijd is met artikel 6.5 Bor.</i>
---	--

	deze manier zelf de omvang van de bevoegdheid, in plaats van de raad als bevoegd orgaan. Zie voor een vergelijkbare casus de uitspraak van de hoogste bestuursrechter van 16 februari 2022. Het ontwerpbesluit is op dit punt dan ook in strijd met artikel 6.5 Bor en er dient alsnog een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te worden gevraagd.	
3.2	Beoogde ontwikkeling van een supermarkt valt niet onder een categorie waarvoor vvgb van de raad is vereist Los van het hiervoor aangegeven gebrek in de categorieënlijst, geldt volgens cliënten dat de beoogde ontwikkeling van een supermarkt in ieder geval niet onder een van de genoemde categorieën kan worden geschaard waarvan de raad heeft bepaald dat geen vvgb is vereist. Zo is in subcategorie c bepaald dat voor de realisering van nieuwe werkvoorzieningen, zoals horeca, kantoren en bedrijven van maximaal categorie 1 t/m 3 in bestaand stedelijk gebied "conform de contouren van de provincie Utrecht", in beginsel geen vvgb van de raad is vereist. In deze subcategorie is echter expliciet bepaald dat deze uitzondering niet geldt voor detailhandel. Kortom: ten aanzien van de beoogde realisatie van een supermarkt gaat deze subcategorie als grondslag voor het niet afgeven van een vvgb door de raad niet op. Voor zover het college van mening is dat de beoogde ontwikkeling van een supermarkt onder subcategorie a kan worden geschaard, omdat daarin wat betreft gemeentelijk beleid onder meer wordt verwezen naar de Winkelvisie Nieuwegein, verwijzen cliënten primair naar het standpunt zoals in de voorgaande paragraaf uiteengezet. Subcategorie a is te ruim en algemeen geformuleerd als categorie waarvoor volgens de gemeenteraad geen vvgb nodig is. Zou dit al anders zijn, dan geldt dat de beoogde ontwikkeling van een supermarkt op grond van het gemeentelijke beleidsdocument in kwestie, de Winkelvisie, niet zonder meer is toegestaan. Dit punt zal door cliënten verderop in deze	<i>Zoals hierboven toegelicht past de voorgenomen ontwikkeling binnen categorie a van de genoemde categorieën waarvan de raad heeft bepaald dat er geen vvgb is vereist, dit onder andere op basis van de concrete kaders die zijn opgenomen in de Gebiedsvisie Rijnhuizen.</i> <i>Het is niet nodig en zeer onwaarschijnlijk dat het mogelijk is om met één ontwikkeling te voldoen aan alle categorieën in de categorieënlijst. Het gaat hier dan ook niet om een cumulatieve opsomming. Door de positieve toets aan categorie a, wordt aan de volgende categorieën niet toegekomen. Het is voor een ontwikkeling slechts nodig om aan één van de categorieën uit de categorieënlijst te voldoen, zodat geen vvgb van de gemeenteraad vereist is.</i>

	zienswijze in paragraaf 3.2 nog uitgebreid worden toegelicht.	
3.3	Realisatie supermarkt in strijd met de norm van een goede ruimtelijke ordening Stikstofberekeningen aanlegfase ten onrechte achterwege gelaten Een van de bijlagen bij het ontwerpbesluit betreft een onderzoek naar de stikstofdepositie, "Nieuwegein, Edisonbaan 4", opgesteld door SAB adviseurs van 16 maart 2022. In paragraaf 3.2 van dit onderzoek wordt aangegeven dat met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021, door de wetgever een vrijstelling mogelijk is gemaakt van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Het onderzoek bevat daarom geen stikstofberekeningen wat betreft de aanlegfase. In de "Porthos" tussenuitspraak van 2 november 2022 is door de hoogste bestuursrechter geoordeeld dat de bouwvrijstelling, waaraan in het stikstofonderzoek wordt gerefereerd, niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling kan daarom niet worden gebruikt bij bouwprojecten. Daarom moet per project onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof. Dit is voor dit project ten onrechte nagelaten. Volgens cliënten levert dit niet alleen strijd op met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, omdat immers niet kan worden vastgesteld wat de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof zijn voor de aanlegfase, maar ook strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).	<i>Het klopt dat na de "Porthos" uitspraak ook een stikstofonderzoek nodig is in de aanlegfase. Door de aanvrager is al een update van de stikstofberekening uitgevoerd. Deze bevat tevens de aanlegfase. De conclusie van het stikstofonderzoek in de aanlegfase is dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden.</i> <i>We hebben dit rapport toegevoegd als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing.</i>
3.4	Strijd met gemeentelijk detailhandelsbeleid Cliënten verzetten zich tegen de realisatie van een nieuwe supermarkt, omdat een dergelijke ontwikkeling niet zonder meer past binnen de bestaande winkelstructuur. De inzet op grond van het gemeentelijk beleid is het behoud van de bestaande, goed functionerende winkelstructuur. Net als bij de beoogde ontwikkeling van een Lidl supermarkt aan de Buizerdlaan, lijkt het college	<i>De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijk detailhandelsbeleid (Winkelvisie 2017), maar geeft juist invulling aan de beleidsdoelen en ambities. Het beleid is inderdaad gericht op het behoud van de winkelstructuur, maar een heldere ambitie is ook dat de dagelijkse boodschappen om de hoek moeten kunnen worden gedaan. Elke nieuwe woonwijk moet de mogelijkheid krijgen een (kleinschalige) supermarkt te laten realiseren. Er is vanuit de nieuwe</i>

	ook bij deze ontwikkeling de realisatie van een solitaire supermarktfunctie te willen toestaan. Uit het ontwerpbesluit volgt namelijk dat een omgevingsafwijkingvergunning wordt verleend om het gebruik van de betreffende gronden ten behoeve van een woonfunctie en (specifiek) een supermarktfunctie toe te staan. Daarmee worden geen andere vormen van detailhandel toegestaan. Noch in de plantoelichting, noch in de "ladder voor duurzame verstedelijking supermarkt" (bijlage bij het ontwerpbesluit), wordt toegelicht waarom de gemeente van mening is dat een solitaire supermarktfunctie volgens de gemeente in overeenstemming is met de Winkelvisie. In voornoemde ladder wordt juist wat betreft de Winkelvisie gewezen op het belang van winkelcentra en dat samenwerking in het "winkelgebied" van groot belang is. Met het toestaan van een solitaire supermarktfunctie schept de gemeente een precedent voor de toekomstige ontwikkelingen. Dat is volgens cliënten zeer onwenselijk, juist omdat dit in strijd is met het eigen door de gemeente geformuleerde winkelbeleid. Er zijn ook geen andere redenen om medewerking te verlenen aan deze solitaire locatie en daarom zijn cliënten van mening dat uw college daarvoor geen omgevings(afwijking)vergunning dient te verlenen.	<i>woonwijk Rijnhuizen een groeiende behoefte aan een supermarkt om de hoek. In de groeiende wijk Rijnhuizen zijn op dit moment al circa 1150 woningen gerealiseerd en dit zal de komende jaren doorgroeien naar circa 2500 woningen in deze wijk. Hiermee is ruim voldoende draagvlak voor een nieuwe supermarkt. Het is niet zonder reden dat in de gebiedsvisie Rijnhuizen 2019 al een zoekgebied voor centrumfuncties (supermarkt, school, gezondheidszorg) opgenomen is, teneinde in deze nieuwe woonwijk de belangrijkste functies om de hoek te realiseren. In het BRO-rapport (Ladder voor duurzame verstedelijking – supermarkt) is ook aangetoond dat een ‘eigen supermarkt’ specifiek past bij de inwonersgroei van Rijnhuizen (kwalitatieve behoefte) en past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Van ongewenste precedentwerking voor nieuwe solitaire supermarkt is daarom geen sprake.</i> <i>In de ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking supermarkt is al aandacht besteed aan de Winkelvisie in bijlage 2. Deze zal voor de volledigheid verder worden aangevuld met bovenstaande motivering.</i> <i>Nieuwe supermarkten dienen wel te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in bijgaande ruimtelijke onderbouwing is toegelicht voldoet dit initiatief aan deze ladder.</i>
3.5	Behoeft nieuwe supermarkt binnen de gemeente niet aangetoond Ten aanzien van voornoemde laddertoets merken cliënten verder op dat dit onderzoek onjuistheden bevat. In de paragraaf 'alternatieve planinitiatieven' is ten onrechte niet de uitbreiding van de Nettorama meegenomen aan de Hildo Kropstraat met 300 m² vwo.	<i>In de ladderonderbouwing is met de uitbreiding van Nettorama nog geen rekening gehouden, omdat deze supermarkt pas na de oplevering van het rapport (april 2022) is uitgebreid. Ten tijde van het opstellen van het BRO-rapport was dit plan van Nettorama ook niet bekend bij de gemeente Nieuwegein. We hebben de ladderonderbouwing laten aanpassen op basis van uw zienswijze. Het Nettorama-plan is nu meegenomen in de ladderonderbouwing, maar dit leidt niet tot andere conclusies. Er blijft immers sprake van een kwantitatieve behoefte. Ook met inachtneming van het Nettoramaplan (300m² vwo) is er voldoende distributieve uitbreidingsruimte. Het Nettorama-plan betreft een kleine uitbreiding van een bestaande winkel. Dit leidt niet tot dusdanige concurrentieverschuivingen dat er sprake zal zijn van verdringingseffecten. Daarbij: er blijft kwalitatieve</i>

		<i>behoefte aanwezig, want de beperkte uitbreiding van de Nettorame in een ander stadsdeel van Nieuwegein voorziet niet in de kwalitatieve behoefte aan de supermarkt in Rijnhuizen.</i>																				
3.6	Bovendien wordt ten onrechte geconcludeerd dat de realisatie van een nieuwe supermarkt geen aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur oplevert, omdat er voldoende marktruimte zou bestaan. Deze stelling lijkt enkel te zijn ingegeven op basis van de verwachte groei van de wijk Rijnhuizen maar wordt verder niet, althans onvoldoende duidelijk, onderbouwd.	<i>In de ladderonderbouwing wordt o.a. op pagina 2 en 3 ingegaan op de effectenanalyse. In de ladderonderbouwing is zowel met een kwalitatieve als met een kwantitatieve analyse aangetoond dat er geen verdringingseffecten worden verwacht. Daarom zijn er ook geen ruimtelijk relevante (leegstands)effecten te verwachten.</i>																				
3.7	Cliënten merken verder een aantal zaken op wat betreft de uitgevoerde laddertoets: <u>Kwantitatieve analyse</u> Ten aanzien van de kwantitatieve analyse op pagina 6 van de zonneladder wensen cliënten het volgende op te merken: <i>Geen actuele cijfers gebruik</i> In de kwantitatieve analyse (p. 6 zonneladder) worden omzetkengetallen uit 2020 gebruikt, waarbij wordt aangegeven dat dit de meest recent beschikbare cijfers zijn. Dat is onjuist, omdat er recentere cijfers zijn volgens cliënten. De ladderonderbouwing heeft dan ook een actualisatie, wat mogelijk leidt tot andere uitkomsten dan nu gesteld in de zonneladder.	<i>In het rapport zijn omzetkengetallen gebruikt uit de omzetkengetallennotitie 2020, publicatiedatum juli 2021. De notitie ‘omzetkengetallen’ wordt jaarlijks geactualiseerd en verschijnt medio elk jaar en maakt gebruik van onder andere CBS-gegevens van het afgelopen jaar. Het rapport maakt zodoende gebruik van de destijds meest actuele gegevens.</i>																				
3.8	<i>Onduidelijkheid omzet “gewogen voor gemeente Nieuwegein”</i> Het is cliënten onduidelijk op welke wijze in de laddertoets de landelijke omzet per m² wvo specifiek is "gewogen" voor de gemeente Nieuwegein (p. 6 zonneladder). Uit de laddertoets volgt niet op basis waarvan deze weging tot stand is gekomen. Cliënten vernemen graag op welke wijze deze weging heeft plaatsgevonden.	<i>Binnen de sector dagelijkse artikelen is het mogelijk om een gewogen gemiddelde uit te rekenen op basis van de 3 subgroepen, waarin elke groep gewogen is naar relevantie in het marktgebied. Te weten: supermarkten, overige levensmiddelen (zoals bakkers) en persoonlijke verzorging (zoals drogisten).</i> <i>In onderstaande tabel is dit weergegeven:</i> <i>Tabel 1: Gewogen vloerproductiviteit gemeente Nieuwegein</i> <table><tr><th></th><th>wvo</th><th>vloerproductiviteit²</th><th>Omzet</th></tr><tr><td>Supermarkten</td><td>15.124</td><td>8.078</td><td>€ 122.171.672</td></tr><tr><td>overige levensmiddelen</td><td>2.823</td><td>6.522</td><td>€ 18.411.606</td></tr><tr><td>Persoonlijke verzorging</td><td>3.017</td><td>5.604</td><td>€ 16.907.268</td></tr><tr><td>Gewogen totaal</td><td>20.964</td><td>7.512</td><td>€ 157.490.546</td></tr></table> <i>Hierin is het metrage van de subgroepen vermenigvuldigd met de vloerproductiviteit. De vloerproductiviteit is gewogen op niveau van gemeente Nieuwegein, te weten: € 7.512 per m² wvo.</i>		wvo	vloerproductiviteit²	Omzet	Supermarkten	15.124	8.078	€ 122.171.672	overige levensmiddelen	2.823	6.522	€ 18.411.606	Persoonlijke verzorging	3.017	5.604	€ 16.907.268	Gewogen totaal	20.964	7.512	€ 157.490.546
	wvo	vloerproductiviteit²	Omzet																			
Supermarkten	15.124	8.078	€ 122.171.672																			
overige levensmiddelen	2.823	6.522	€ 18.411.606																			
Persoonlijke verzorging	3.017	5.604	€ 16.907.268																			
Gewogen totaal	20.964	7.512	€ 157.490.546																			
3.9	<i>Bestedingen nemen af (internet), kostenkant omhoog</i>	<i>Er is in het ladderonderzoek gerekend met toonbankbestedingen, dat is inderdaad exclusief de</i>																				

	Bij de "bestedingen per hoofd", onderdeel b van tabel 3, is ten onrechte niet meegewogen dat het aantal bestedingen in de toekomst afneemt vanwege een toename van de internetverkoop. Als het uitgangspunt is dat de bestedingen per hoofd de komende jaren gelijk blijft, zoals in de zonneladder gesteld wordt, zou dat ook invloed hebben op de kostenkant die daardoor hoger uitvalt. Dat is ten onrechte niet meegenomen in de onderbouwing.	<i>huidige online besteding. In de toekomst zullen online bestedingen in € per hoofd mogelijk toenemen. Echter, zowel de online als de offline bestedingen in de dagelijkse sector zijn de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Online en offline raken steeds meer in een balans. Daarom houdt het bureau in de berekeningen de toonbankbestedingen in de toekomst gelijk aan het huidige niveau. Zowel online als offline groeien deze, maar de ontwikkelingen worden per saldo met elkaar verdisconteerd. Bovendien ontstaat hierdoor een betere vergelijking met de landelijke 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit.</i>
3.10	<u>Marktruimte al vol</u> Cliënten zijn van mening dat met de reeds vergunde supermarktontwikkelingen in Nieuwegein, al sprake is van een overaanbod aan supermarktfuncties. Met de toevoeging van een nieuwe supermarkt aan de Edisonbaan wordt dit overaanbod alleen maar versterkt.	<i>Er is in Nieuwegein geen sprake van overaanbod. In de huidige situatie is er distributieve uitbreidingsruimte aangetoond voor zowel deze voorgenomen ontwikkeling als de andere beschreven supermarktplannen in de gemeente Nieuwegein. Daarbij is overaanbod geen toetsingsgrond, zo blijkt ook uit de handreiking (Infomil.nl) bij de Ladder: 'Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder.'</i>
3.11	<u>Ten onrechte uitgegaan van dagelijkse goederen</u> Volgens cliënten is in deze laddertoets ten onrechte als uitgangspunt genomen dat supermarkten onder de algemene noemer van winkels met "dagelijkse producten" vallen en is niet specifiek een onderzoek verricht naar uitsluitend supermarkten. Onder dagelijkse goederen valt immers een breed scala, waar zeer vol winkels onder kunnen worden geschaard. Cliënten zijn van mening dat in het onderzoek wat betreft marktontwikkelingen ten onrechte niet is uitgegaan van specifiek supermarkten.	<i>Het bureau stelt een distributie planologisch onderzoek (dpo-benadering) doorgaans op voor de hele sector dagelijkse artikelen, waartoe ook de supermarkten behoren. Dit blijkt ook uit de Omzetkengetallennotities. Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten, maar in mindere mate ook met andere dagelijkse winkels. Een dpo-benadering voor de hele sector dagelijkse artikelen is veelvoorkomend in dergelijk onderzoek. In de conclusies van de Ladder gaat het bureau overigens wel in op specifiek de eventuele ruimtelijke effecten op zowel andere supermarkten als andere dagelijkse winkels. De conclusie is dat er geen ruimtelijke effecten worden verwacht.</i>
3.12	Tot slot wordt in de ladderonderbouwing terecht geconstateerd dat in provinciaal beleid conservatief wordt omgegaan met nieuwe detailhandel. Volgens de ladderonderbouwing is de beoogde ontwikkeling van een supermarkt in onderhavig geval echter toegestaan, omdat sprake is van een "grootschalige toevoeging van woningen of stedelijke ontwikkelingen." Cliënten zullen hierna nader motiveren waarom de realisatie van een nieuwe supermarkt in strijd is met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.	<i>In afstemming met provincie Utrecht is geconcludeerd dat de supermarkt in de nieuwe, grootschalige ontwikkeling Rijnhuizen passend is. Hieronder bij punt 3.14 zal gemotiveerd worden waarom Rijnhuizen een grootschalige, volwaardige woonwijk wordt.</i>

3.13	Strijd met Interim omgevingsverordening Voorgenomen locatie supermarkt valt buiten bestaand winkelgebied Volgens cliënten is de beoogde ontwikkeling van een solitaire supermarktfunctie in strijd met de Interim omgevingsverordening. Op grond van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen Provinciale staten in een provinciale verordening aan gemeentebesturen juridisch bindende normen opleggen. De Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht bevat dergelijke normen. Gemeentebesturen dienen bij het opstellen van bestemmingsplannen deze normen uit de Interim omgevingsverordening in acht te nemen. Uit de toelichting op de Interim omgevingsverordening volgt dat de provincie beoogt om een goede retailstructuur te behouden en daartoe leegstand in 'Bestaand winkelgebied' wil voorkomen. Uitgangspunt is daarom dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel dient plaats te vinden bij locaties binnen 'Bestaand winkelgebied'. In de Interim omgevingsverordening is aangegeven welke locaties kwalificeren als 'Bestaand winkelgebied' en welke locaties kwalificeren als 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'. 	<i>Het klopt dat de ontwikkeling van de supermarkt aan Edisonbaan 4 zich buiten het bestaand winkelgebied bevindt zoals dat in de Interim Omgevingsverordening is aangewezen. De motivering dat deze locatie niet voldoet aan een van de uitzonderingsgronden kan echter niet worden gevolgd. Hieronder wordt dit toegelicht.</i>
3.14	Van een uitzondering in de interim omgevingsverordening is geen sprake Artikel 9.18 lid 2 van de Interim omgevingsverordening bevat een limitatieve opsomming van uitzonderingsgronden waarin de realisatie van detailhandel buiten bestaand gebied mogelijk is. Geen van deze uitzonderingsgronden is van toepassing, nu aan de in de in het artikel opgenomen voorwaarden niet is voldaan.	<i>Er is aantoonbaar sprake van behoefte aan een supermarkt in de wijk Rijnhuizen. In Rijnhuizen gaat het om een grootschalige toevoeging van woningen. Rijnhuizen transformeert van een monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijk woongebied met hoge verblijfskwaliteit, waar ook ruimte blijft om te werken. De verhouding zal komen te liggen op 75% wonen en 25% werken. De ambitie voor Rijnhuizen is om een onderscheidend woonmilieu te creëren. Er worden in totaal zo'n 2750 woningen gerealiseerd, met</i>

In het bijzonder wordt ingegaan op artikel 9.18 lid 2 onder a van de Interim Omgevingsverordening. Dit artikel luidt als volgt: Artikel 9.18 Instructieregel detailhandel 1. Detailhandel bestaat uit Detailhandel buiten bestaand winkelgebied en Bestaand winkelgebied. 2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat geen regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel, tenzij: 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; In de toelichting staat over artikel 9.18 lid 2 onder a van de Interim Omgevingsverordening: <i>“Het kan hierbij gaan om een grootschalige stedelijke ontwikkeling zoals bij de Merwedekanaalzone in Utrecht. De “duurzame verstedelijkingsladder” moet worden toegepast.”</i> Duidelijk is daarmee dat het moet gaan om een “grootschalige” ontwikkeling. In de ladderonderbouwing ten behoeve van een supermarkt is het volgende opgemerkt: <i>“Het planinitiatief past binnen de beleidskaders. Het provinciaal beleid gaat conservatief om met nieuwe detailhandel. Een relatieve uitzondering op deze regel is de behoefte voor detailhandel als gevolg van grootschalige toevoeging van woningen of stedelijke ontwikkelingen (BRO: zoals in Rijnhuizen). Dit is ook opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht (2021). Het gemeentelijke beleid zet in op een fijnmazige boodschappenstructuur met winkelaanbod dichtbij huis. De nieuwe supermarkt voorziet hierin.”</i> Deze onderbouwing is volstrekt onvoldoende om te kunnen spreken van een “grootschalige” ontwikkeling. Sterker, volgens cliënten is van een grootschalige toevoeging in elk geval geen sprake in onderhavig geval. Uit het ontwerpbesluit volgt dat een maximumaantal van 105 woningen zullen worden gebouwd op grond van voornoemd ontwerpbesluit. In de toelichting op de Interim omgevingsverordening wordt als voorbeeld van een grootschalige ontwikkeling verwezen naar de ontwikkeling	<i>naar verwachting ruim 5500 inwoners. De gemeente Nieuwegein en de provincie Utrecht concluderen hiermee dat het gaat om een grootschalige, volwaardige woonwijk.</i>
---	--

Bladnummer 28/28

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en
vooroverleg ontwerp omgevingsvergunning
Edisonbaan 4

	van de Merwedekanaalzone in Utrecht. Daar gaat het om circa 10.000 woningen. Een totaal ander schaalniveau dus. Als uw college in deze uitleg van de Interim Omgevingsverordening zou worden gevolgd, dan wordt de instructieregel die beoogd om een goede retailstructuur te behouden, feitelijk een dode letter.	
3.15	Conclusie Clënten verzoeken uw college om geen, althans niet in deze vorm waarin een supermarkt wordt toegelaten, projectomgevingsvergunning te verlenen voor de beoogde ontwikkeling. Tevens verzoeken wij u de kosten van deze procedure te vergoeden.	<i>In bovenstaande beantwoording motiveren wij waarom de door u ingebrachte zienswijze niet leidt tot aanpassing van de voorgenomen ontwikkeling.</i> <i>We hebben na zorgvuldige afweging en onderzoeken besloten dat dit het toevoegen van een supermarkt in de grootschalige woonwijk Rijnhuizen niet alleen aanvaardbaar, maar ook zeer wenselijk is.</i>

Bijlage: Cumulatie milieueffecten vormvrije m.e.r.-beoordeling Edisonbaan 4 Nieuwegein