STATENBRIEF

PROVINCIE UTRECHT

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	ontheffing als bedoeld in artikel 1.5 van de verordening ten behoeve van de verplaatsing van een supermarkt ”.	TELEFOONNUMMER	+31628918821
		E-MAILADRES	peter.meijer@provincie-utrecht.nl
		DOMEIN/OPGAVE	SLO
DATUM	15-11-2022	TEAM	GRO
DOCUMENTNUMMER	UTSP414692632-378	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen
VAN	Peter Meijer		
NUMMER PS	PS2022OGV12		
BIJLAGEN	1. Verzoek, 2. Verleende ontheffing		

Geachte dames en heren,

U heeft ons gevraagd om u via een Statenbrief te informeren over ontheffingen als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening.

Essentie / samenvatting:
De gemeente Nieuwegein verzoekt GS bij brief van 28 september 2022 ontheffing te verlenen van artikel 9.18 (Instructieregel Detailhandel) van de Interim Omgevingsverordening (verder de verordening) voor de verplaatsing van een supermarkt van de Kauwenhof naar de Buizerdlaan. Wij hebben deze ontheffing bij besluit van 15 november 2022 verleend.

Ontheffingscriteria
In artikel 1.5 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van 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. In dit geval vragen burgemeester en wethouders ontheffing aan van de “instructieregel detailhandel” uit de Interim Omgevingsverordening (artikel 9.18).

Dit artikel ziet er op toe dat buiten bestaande winkelgebieden geen nieuwe detailhandelsvestigingen worden toegelaten. Met dit artikel wordt mede beoogd leegstand in “Bestaand winkelgebied” te voorkomen vanwege de negatieve effecten die dat heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoud van een goede retailstructuur richt zich op de nabijheid en bereikbaarheid van goede voorzieningen. Bestaande winkelgebieden moeten daarom worden behouden en versterkt.

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, of het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel – zowel van reguliere als van

volumineuze 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’. Dit is hier echter niet het geval waardoor moet worden teruggevallen op de ontheffing als bedoeld in artikel 1.5 van de verordening.

Locatie en planbeschrijving
De locaties Buizerdlaan en Kauwenhof liggen beide in de wijk Doorslag in Nieuwegein, grenzend aan de A2 en ten zuidwesten gelegen van de Cityplaza.

Kauwenhof
De locatie Kauwenhof is de bestaande locatie voor het wijkwinkelcentrum. Van oorsprong een winkelcentrum met verschillende winkels, maar nu een solitaire Lidl supermarkt met een cafetaria en een gezondheidscentrum. Van een wijkwinkelcentrum zoals bedoeld in de verordening is feitelijk geen sprake meer. Zowel het Gezondheidscentrum De Roerdomp als de Lidl supermarkt hebben behoefte aan uitbreiding om aan de toegenomen vraag naar hun producten/diensten te kunnen voldoen. De ligging van deze voorzieningen in de woonwijk maakt het parkeren voor bezoekers en de bevoorrading van het winkelcentrum erg moeilijk. Dit leidt nu al regelmatig tot overlast en gevaarlijke situaties. Ruimtelijk en verkeerskundig is uitbreiding van beide voorzieningen daarom niet mogelijk.

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

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

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

Bijzondere omstandigheden
Vroeger had de Kauwenhof een buurtfunctie met een diversiteit aan kleine dagwinkels. Vanuit de historie is het daarom logisch dat de locatie Kauwenhof in de Interim Omgevingsverordening is aangeduid als “bestaand winkelgebied” (zie afbeelding op de volgende pagina). De oorspronkelijke dagwinkels zijn door de jaren heen verdwenen, omdat deze niet meer levensvatbaar waren. Op een organische wijze is Lidl daardoor groter geworden door de vrijkomende ruimte van de dagwinkels aan de supermarkt toe te voegen. Van het in de Omgevingsverordening bedoelde bestaande winkelgebied is dan ook geen sprake nu het feitelijk een solitaire supermarkt betreft. Daarnaast is het evenmin mogelijk om hier nog een winkelgebied te realiseren, gelet op de fysieke barrière van de hoge snelheidstram die dwars door het op de provinciale kaart aangegeven bestaande winkelgebied loopt. Wij beschouwen bovengenoemde bijzondere omstandigheden als voldoende bijzondere omstandigheden om ontheffing te kunnen verlenen van de verordening.

Onevenredige belemmeringen
Door de supermarkt circa 500 meter te verplaatsen naar de Buizerdlaan kan er op de Kauwenhof een nieuw bouwplan worden gerealiseerd met uitbreiding van het gezondheidscentrum, een buurtplein en woningen. Daardoor

wordt de parkeeroverlast en de verkeersonveiligheid opgeheven en verbetert de kwaliteit van de woonomgeving rond de Kauwenhof aanzienlijk.

Daarnaast zal de nieuwe vestiging op de Buizerdlaan een aanzienlijke verbetering betekenen van de bereikbaarheid van deze detailhandelsvoorziening, die door deze verplaatsing ook behouden blijft voor de wijk. Het gaat dus om een verplaatsing binnen de wijk en voor de aanvullende uitbreiding is aangetoond dat die geen negatieve effecten heeft op bestaande detailhandelstructuur. Dit is bevestigd door provinciale afdeling economie.

Conclusie
Een onverkort vasthouden aan het de instructieregel zou leiden tot een onevenredige belemmering van het gemeentelijke ruimtelijke beleid, dat niet gerechtvaardigd is vanuit het doel dat de IOV beoogt te beschermen.

Op basis van het bovenstaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de ontheffingsbevoegdheid van de verordening en de ontheffing voor verlening in aanmerking komt.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen