



College van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Nieuwegein
t.a.v. Agnes Lont-Benamins
Postbus 1
3430 AA NIEUWEGEIN

ONDERWERP	verzoek ontheffing interim omgevingsverordening t.b.v. tijdelijke supermarkt Blokhoeve	TELEFOONNUMMER	+31628918821
		E-MAILADRES	peter.meijer@provincie- utrecht.nl
		DOMEIN/OPGAVE	SLO
		TEAM	GRO
DATUM	18-10-2022		
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1737830539-23192		
VAN	Peter Meijer		

Geachte mevrouw Lont, beste Agnes,

Op 22 augustus 2022 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (hierna: de verordening) ten behoeve een ontheffing interim omgevingsverordening t.b.v. tijdelijke supermarkt in de wijk Blokhoeve. Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift van ons besluit aan. De ontheffing kan slechts worden toegepast voor het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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

Besluit

Onderwerp

Verzoek Ontheffing van artikel 4.37 lid 1 Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (hierna de verordening) ten behoeve van de bouw van een tijdelijke Aldi in de wijk Blokhoeve (Nieuwegein)

Besluit van Gedeputeerde Staten van 18 oktober 2022 op het verzoek van het college van Burgemeester en wethouders van Nieuwegein om ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 1.5 van de verordening ten behoeve van de bouw van een tijdelijke Aldi in de wijk Blokhoeve (Nieuwegein).

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 van Utrecht om een ontheffing van artikel 4.37 lid 1 van de verordening. Dit artikel ziet erop dat er binnen het beperkingengebied lokale spoorwegen geen nieuwe gebouwen worden toegelaten. Een ontheffing van dat artikel kan verleend worden (volgens lid 2 van artikel 4.37 van de verordening) als maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst te voorkomen.

Locatie

Hieronder treft u de begrenzing van de locatie aan waarvoor wij ontheffing verlenen, kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie G, nummer 4343 gedeeltelijk en 4329 gedeeltelijk.



Aanleiding plan

In Nieuwegein wordt gewerkt aan de wijk Blokhoeve. Naast woningen en een klim- en bergsportcentrum komt hier ook een nieuwe Aldi-supermarkt. Vooruitlopend op deze definitieve supermarkt wil de Aldi een tijdelijke supermarkt plaatsen aan de Middelhoeve/Blokhoeve. Deze supermarkt zal tijdelijk vergund worden op basis van Bijlage II artikel 4, lid 11 van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallenregeling)

Beoordeling van het verzoek

Om aan de groeiende behoefte aan een supermarkt in de wijk te voldoen is het zeer wenselijk om in de tussenliggende periode een tijdelijke supermarkt te realiseren. Wanneer voor deze ontwikkeling door u geen ontheffing wordt verleend zullen de inwoners van de nieuwe wijk Blokhoeve nog lange tijd voor hun dagelijkse boodschappen de wijk uit moeten. Dit staat op gespannen voet met de gemeentelijke ambitie dat het van belang is om boodschappen om de hoek te kunnen doen (Winkelvisie Nieuwegein). Daarnaast zal men de dagelijkse boodschappen buiten de wijk ook vaker met de auto doen. Dit past niet bij de gemeentelijke ambitie om het autogebruik te ontmoedigen en het fietsgebruik stimuleren (Omgevingsvisie Nieuwegein). Er is dus sprake van een onevenredige belemmering van gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Wij hebben kennisgenomen van uw opvatting. Het blijft echter staan dat de instructieregel 4.37 op deze aanvraag van toepassing is omdat het ontheffingsverzoek en het bestemmingsplan 'Lombokplein-Stationsgebied' onder de werking van de interim omgevingsverordening valt.

U heeft een onderbouwing geleverd waarom het plan voldoet aan de eisen zoals gesteld in 4.37 lid 2 van de verordening en dat bij dit plan bijzondere omstandigheden meespelen. Hieronder gaan wij eerst in op de bijzondere omstandigheden, zoals deze zijn bedoeld in artikel 1.5 van de verordening.

Bijzondere omstandigheden

De ontwikkeling van de wijk Blokhoeve nadert zijn einde. De realisatie van het deelgebied Blokhoeve Blok West is een van de laatste fases. Door de ontwikkeling heeft de wijk Blokhoeve inmiddels circa 1.700 nieuwe bewoners. De afstand tot de bestaande winkelcentra wordt door deze bewoners als te ver beschouwd. De behoefte aan een supermarkt in de wijk is dus groot. De realisatie van de definitieve supermarkt Aldi in het deelplan Blokhoeve Blok West laat echter nog een aantal jaren (4-5) op zich wachten. Het betreft een tijdelijke voorziening die van groot belang is voor de wijk en het onbelemmerd functioneren van de trambaan kan voldoende worden gewaarborgd.

Artikel 4.37 Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen beperkingengebied lokale spoorwegen laat:
 - a. geen nieuwe gebouwen toe;
 - b. geen wijziging van de bestemming van gebouwen toe die de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, doen toenemen.

Wij kunnen van deze bepaling afwijken door het verlenen van een ontheffing op basis van art 1.5 van de verordening. Daarbij wegen wij het belang van het strikt toepassen van de instructieregel af tegen het belang van het doorgaan van de ontwikkeling. Een ontheffing die verleend wordt op grond van artikel 4.37 lid 1 moet daarnaast voldoen aan het gestelde in lid 2 van artikel 4.37, namelijk dat er maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst te voorkomen.

Artikel 4.37 Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen

2. Ontheffing van het eerste lid kan alleen worden verleend, als maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst te voorkomen.

Belangenafweging

Vitale steden en dorpen

Zoals in de Omgevingsvisie provincie Utrecht is beschreven is het, om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave en deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd. Wij willen voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen. Er is sprake van een urgente behoefte aan een tijdelijke supermarkt.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Wij dragen zorg voor en bieden voldoende ruimte aan goede, duurzame en veilige bereikbaarheid van woon-, werk en vrijetijdslocaties. Dit plan draagt bij aan een goede bereikbaarheid van voorzieningen en voorkomt dat bewoners van de wijk met de auto elders in Nieuwegein boodschappen moeten doen. Het plan draagt daarmee bij aan het terugdringen van het autoverkeer.

Stad en land gezond

Wij bevorderen een gezonde inrichting van de leefomgeving. Bij de realisatie van dit plan wordt rekening gehouden met de vier hindercriteria en is geborgd dat er geen toename van hinder zal plaatsvinden. Op die manier draagt het plan bij aan een gezonde leefomgeving.

Ongehinderd functioneren van de tram

Het bouwverbod is ingegeven vanuit de belemmeringen die bebouwing op kan leveren voor de lokale spoorweg (tram), als gevolg van hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg. Hierover heeft het trambedrijf als volgt geadviseerd:

Koper- en ijzerslijpsel:

Dit is geen probleem, gelet op de afstand tot het spoor en het gebruik van de grond. Er komen geen tuinen o.i.d. Ook de tijdelijkheid van de supermarkt is hierbij van belang.

Elektromagnetische compatibiliteit (EMC):

Elektromagnetische straling kan een probleem veroorzaken in de winkel (computers en andere elektronische apparatuur). Een tijdelijk gebouw heeft niet veel afscherming. Als er problemen ontstaan met EMC, dan moet Aldi die zelf oplossen en niet bij de Provincie Utrecht neerleggen.

Geluid:

Dit is geen probleem vanwege de functie van het gebouw. Ook de tijdelijkheid van de supermarkt is hierbij van belang.

Trillingen:

Dit is geen probleem vanwege de functie van het gebouw. Ook de tijdelijkheid van de supermarkt is hierbij van belang.

Naar het oordeel van het provinciale trambedrijf, is het voldoende aannemelijk dat, met inachtneming van de voorwaarde, de tijdelijke supermarkt nu en in de toekomst geen probleem veroorzaakt voor het ongehinderd functioneren van de tram. Daarmee zijn de provinciale belangen ten aanzien van de lokale spoorweg geborgd en is aan de voorwaarde uit artikel 4.37 lid 2 van de interim verordening voldaan.

Tenslotte heeft het trambedrijf gevraagd een einddatum aan de ontheffing te verbinden, zodat de tijdelijkheid van de supermarkt gewaarborgd is. In overleg met de gemeente is die vastgelegd op 1 september 2027.

Conclusie

De bepaling in artikel 4.37 lid 1 van de verordening waarin gesteld wordt dat er geen nieuwe gebouwen binnen het beperkingengebied lokale spoorwegen toegestaan kunnen worden, belemmert onevenredig de gemeentelijke en provinciale belangen die gediend zijn met het mogelijk maken van deze ontwikkeling. Daarbij is aangetoond dat er,

met inachtneming van de voorwaarde bij gemeentelijke vergunningverlening dat de supermarkt zelf maatregelen neemt ter voorkoming van hinder door elektromagnetische straling, geen toename van hinder zal zijn ten aanzien van geluid, elektromagnetische straling en koper- en ijzerslijpsel én trillingen. Het belang van de lokale spoorwegen is daarmee voldoende geborgd. Nu de provinciale belangen voldoende zijn gewaarborgd en het belang van de tijdelijke supermarkt voor het op peil brengen van het voorzieningenniveau van de wijk Blokhoeve en het voorkomen van onnodige extra mobiliteit vast staat, kan de gevraagde ontheffing verleend worden. Een onverkort vasthouden aan het bouwverbod binnen de beperkingen zone van het lokale spoor zou in dit geval anders leiden tot een onevenredige belemmering van het gemeentelijke ruimtelijke beleid, dat niet gerechtvaardigd is vanuit het doel dat de IOV beoogt te beschermen.

Rechtsbescherming

De ontheffing kan slechts worden toegepast voor het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Tegen de verleende ontheffing staat op basis van artikel 8.3 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geen zelfstandig beroep open. De rechtsbescherming van de verleende ontheffing is geconcentreerd met het opvolgend ruimtelijk besluit.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Utrecht

Gelet op het bepaalde van artikel 1.5 van de verordening:

BESLUITEN:

de gemeente Nieuwegein op basis van artikel 1.5 van de interim omgevingsverordening provincie Utrecht tot uiterlijk 1 september 2027 ontheffing te verlenen van artikel 4.37 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht ten behoeve van de bouw van een tijdelijke supermarkt in de wijk Blokhoeve, onder voorwaarde dat de gemeente bij vergunningverlening voor gebouwen opneemt, dat maatregelen worden getroffen om hinder door Elektromagnetische straling aan apparatuur behorend bij gebouw en functie te voorkomen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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