

Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

2021-512 Bijlage

Startnotitie

Bestemmingsplan Buizerdlaan - Kauwenhof

Datum 25 oktober 2021

Auteur Agnes Lont-Benamins en Anton den Engelse

Versie Definitief (t.b.v. raad)

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	5
	1.1 Inleiding	5
	1.2 Plangebied en vigerende bestemming	5
	1.3 Wat vooraf ging	6
2.	Planbeschrijving	7
	2.1 Buizerdlaan	7
	2.2 Kauwenhof	9
3.	Bestemmingsplan	10
	3.1 Inleiding	10
	3.2 Planvoorbereiding	10
	3.3 Planning bestemmingsplan	10
4.	Communicatie	11
	4.1 Interne communicatie	11
	4.2 Externe communicatie	11
5.	Organisatie en kosten	12
	5.1 Organisatie	12
	5.2 Kosten	12

1. Aanleiding

1.1 Inleiding

Het perceel aan de Buizerdlaan 12 is verworven door BPD om als woningbouwlocatie te gaan ontwikkelen. Eind 2019/ begin 2020 is het kantoorgebouw van de Zwolsche Algemene aan de Buizerdlaan gesloopt. De locatie van dit kantoorgebouw was in het woningbouwprogramma 2030 (vastgesteld in 2017) al aangemerkt als woningbouwlocatie voor 30 tot 120 woningen. Gedurende de planuitwerking kwam ook de wens om op deze locatie een nieuwe supermarkt te realiseren. Op de huidige locatie van de supermarkt aan de Kauwenhof wordt namelijk veel hinder en overlast ervaren als gevolg van onder andere een hoge parkeerdruk en laden en lossen. Bovendien zijn de uitbreidings- en moderniseringsmogelijkheden (inclusief verduurzamingsopgave) voor de supermarkt op de huidige locatie beperkt.

In diverse overleggen tussen de gemeente, de ontwikkelaar voor de woningen (BPD) en de supermarkt (de Lidl) is tot een plan voor de locatie Buizerdlaan gekomen waarin maximaal 44 woningen en een supermarkt gerealiseerd worden. Met de realisatie van een nieuwe supermarkt zal de supermarkt op de huidige locatie Kauwenhof moeten sluiten. De detailhandelsbestemming zal op deze locatie vervallen. Er wordt onderzocht om deze locatie te herontwikkelen. Dit alles is op 20 mei 2021 vastgelegd in een driepartijenovereenkomst.

1.2 Plangebied en vigerende bestemming

Het plangebied bestaat uit twee locaties in de wijk Doorslag. De locatie voor de nieuwe woningen en supermarkt ligt tussen de Rijksweg A2 en de Buizerdlaan. De locatie van de weg te bestemmen supermarkt ligt aan de Kauwenhof. De globale begrenzing van beide locaties is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Globale begrenzing plangebied

Ter plaatse van beide locaties geldt momenteel de beheersverordening Doorslag. Deze is op 5 maart 2018 door de Raad vastgesteld. Op basis van deze beheersverordening geldt op de locatie Buizerdlaan de bestemming Kantoordoeleinden. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen en een supermarkt niet toegestaan.

1.3 Wat vooraf ging

De locatie Buizerdlaan 12 is in het verleden verworven door BPD voor herontwikkeling met woningbouw, eigenlijk het afbouwen van de wijk Doorslag. Parallel aan de plannen van BPD voor de Buizerdlaan had de Lidl nagenoeg alle eigendom van het winkelcentrum Kauwenhof verworven en kwam zij bij de gemeente met de wens om deze locatie tot een optimale supermarktllocatie te herontwikkelen. Echter de bestaande supermarkt leidde al tot veel overlast in de wijk door de moeizame bevoorrading met grote vrachtwagens, het parkeren en de aantrekkende werking van de formule van de Lidl. Daarnaast had ook het gezondheidscentrum aangegeven eigenlijk op de locatie Kauwenhof te willen uitbreiden.

Omdat een grotere supermarkt op de locatie Kauwenhof op veel weerstand vanuit de wijk kon rekenen en de maatschappelijke functies van het centrum zouden komen te vervallen heeft de gemeente verzocht of de Lidl mogelijk een nieuwe locatie zou kunnen krijgen in de herontwikkeling van de locatie Buizerdlaan. Dit is door BPD en de Lidl verder uitgewerkt in het voorliggende plan. De Kauwenhoflocatie zal na het verdwijnen van de supermarkt herontwikkeld moeten worden. De Lidl en het gezondheidscentrum zijn over de toekomstige invulling met elkaar in gesprek.

2. Planbeschrijving

2.1 Buizerdlaan

De herontwikkeling van de locatie aan de Buizerdlaan betreft de realisatie van woningbouw en een supermarkt:

- Het woningbouwplan voorziet in de realisatie van maximaal 44 grondgebonden hoek- en rijwoningen bestaande uit maximaal 4 bouwlagen. Het gaat om koopwoningen in de vrije sector.
- Het plan voor de supermarkt voorziet in de realisatie van een supermarkt (Lidl) met een bruto vloeroppervlak van circa 2.200 m².

Het project kenmerkt zich door een overgang te zijn van het grootschalig snelwegmilieu met kantoren naar een relatief rustig laagbouw woonmilieu.

Het Lidl filiaal en het woningbouwgebouw zullen zich presenteren met voorkanten aan de Buizerdlaan. Ondanks dat de Buizerdlaan een drukke wijkontsluitingsweg is, zal de nieuwe supermarkt en de woningbouw voor een toename van langzaam verkeer deelnemers gaan zorgen. Aan de zuid- en westkant van het project loopt de ecologische hoofdstructuur van Nieuwegein, waarvan de groenqualiteit een belangrijke voorwaarde is om hier tot een leefbaar woonmilieu te komen.

De speelplaats ten zuiden van het plangebied vervult een bovenwijkse behoefte voor sport en spel. Aan deze speelplaats wordt geen afbreuk gedaan en door de komst van woningbouw neemt het gebruik en toezicht en daarmee de sociale veiligheid toe. Dit wordt versterkt doordat het woonblok rondom voordeuren heeft aan openbare ruimte. In het plan, tussen het Lidl filiaal en de woningbouw, is een groenbuffer opgenomen waarin een waterberging en bomen zijn opgenomen.



Inpassing functies op locatie Buizerdlaan

In de bovenstaande afbeelding is een schets opgenomen van de inpassing van de functies op de locatie.

De bewoners krijgen een eigen parkeerplaats in het bouwblok, de overige auto's parkeren in de parallelstraat van de Buizerdlaan. De bezoekers van het Lidl filiaal parkeren op het eigen terrein van de Lidl waarbij er ruim voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen. Door de rijrichting van de eenrichtingsweg van de parallelstraat van de Buizerdlaan wordt voorkomen dat het bewoners parkeren en het supermarkt bezoek zich mengt.

Voor de woningen voorziet het plan in een nieuw te realiseren aansluiting even ten zuiden van de huidige uitrit voor de kantoorlocatie. Het parkeerterrein voor de supermarkt wordt ontsloten via de huidige uitrit aan de Buizerdlaan. Een parallelweg verbindt de 2 zuidelijke aansluitingen met elkaar zodat gemeentelijke diensten (vuilniswagen) een logische route kunnen rijden. Het logistieke verkeer van en naar de supermarkt wordt afgewikkeld via een nieuw te realiseren aansluiting direct ten zuiden van de aansluiting naar het Fletcher hotel. Voor nood- en hulpdiensten is rondom de woningbouwlocatie een verharde grasbaan voorzien zodat bereikbaarheid te alle tijden is gewaarborgd. De infrastructuur voor fietsers en voetgangers takt aan op het bestaande netwerk voor het langzame verkeer. Het plan voorziet verder in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

In navolgende afbeelding is de situatietekening van de planopzet weergegeven.



Planopzet

2.2 Kauwenhof

Voor de locatie Kauwenhof is nog geen concreet bouwplan ontwikkeld. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal de detailhandelsbestemming op de locatie vervallen. Als ontwikkelingsrichting wordt herontwikkeling van de locatie onderzocht.

3. Bestemmingsplan

3.1 Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan zal moeten worden opgesteld volgens de SVBP 2012 en het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Nieuwegein. Na vaststelling zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn op de gemeentelijke website (<https://ropubliceer.nieuwegein.nl>) en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 1 juli 2022 wordt de inwerkingtreding van de Omgevingswet verwacht, waarmee het instrument bestemmingsplan zal overgaan in het Omgevingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan zal voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd worden. Hierdoor kan de bestemmingsplanprocedure volgens geldend recht (Wro) afgehandeld worden.

3.2 Planvoorbereiding

Het bestemmingsplan wordt, in opdracht van de ontwikkelaar, door een daartoe gespecialiseerd bureau opgesteld. Beoordeling zal plaatsvinden door alle betrokken gemeentelijke disciplines. De bestemmingsplanprocedure bestaat uit een voorontwerpfase (inspraak) en een ontwerpfase (zienswijze). Na de vaststelling door de raad kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.3 Planning bestemmingsplan

De indicatieve planning om tot het plan te komen is als volgt:

1. Voorbereidingsfase (opstellen en vaststellen startnotitie; vervolgens onderzoeken, opstellen concept-voorontwerp): oktober 2021 t/m februari 2022.
2. Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan (inclusief beantwoording en verwerking reacties): maart t/m mei 2022.
3. Zienswijzenperiode ontwerpbestemmingsplan: 27 mei t/m 7 juli 2022.
4. Vaststelling bestemmingsplan: juli t/m november 2022.

4. Communicatie

Bij de procedure voor een bestemmingsplan is sprake van een intern en extern communicatietraject, deze vinden plaats conform het Processchema bij ruimtelijke initiatieven.

4.1 Interne communicatie

Uw raad wordt middels deze startnotitie op de hoogte gesteld van dit bestemmingsplantraject. In de loop van de procedure ontvangt uw raad ter kennisname het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan en het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling.

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is inbreng van verschillende disciplines benodigd. Nadat het eerste concept gereed is, zal overleg plaatsvinden met de betrokken afdelingen om te reageren op de conceptstukken. Met deze reacties worden de definitieve stukken opgesteld.

4.2 Externe communicatie

De belanghebbenden in het gebied zullen op de hoogte gebracht worden van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast zal conform de Inspraakverordening het voorontwerp bestemmingsplan voor twee weken ter inzage worden gelegd. Dit zal bekend worden gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze. Dit geldt ook voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen. Dit betekent dat een publicatie zal worden geplaatst in het Gemeenteblad en dat het plan zowel digitaal als bij de receptie op het Stadhuis ter inzage zal worden gelegd.

Daarnaast zal het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met andere bestuursorganen (Waterschap, Provincie) plaatsvinden. Op dit moment loopt al overleg met de provincie over de voorgenomen verplaatsing van de supermarkt, dit vanwege de complexiteit van het vraagstuk op het terrein van de leefbaarheid van de wijk.

Naast de wettelijke procedures zullen ook de direct omwonenden persoonlijk worden geïnformeerd over het bouwplan. Eerder hadden zij al aangegeven (brief van 7-11-2020) benieuwd te zijn naar de status van het plan, toen is aangegeven dat zij bericht krijgen zodra de ontwikkelaar en de Lidl tot een haalbaar plan komen. Op dit moment lopen de laatste afspraken met de gemeente en de provincie over de planvorming. Afgesproken is dat de ontwikkelaar de omwonenden informeert over het voorliggende bouwplan als zij daar voldoende zeker over is en voordat de officiële procedure start in februari 2022. We vragen Lidl en BPD hierbij om de nieuwe leidraad ruimtelijke initiatieven te gebruiken.

Ook de overige supermarkteigenaren volgen het bouwplan met belangstelling. In augustus 2021 hebben wij de beschikbare informatie na een WOB verzoek aangeleverd. Bij de beantwoording van het verzoek hebben wij tevens aangegeven het plan, indien gewenst, mondeling te kunnen toelichten. Tot op heden is hier geen reactie op gekomen.

5. Organisatie en kosten

5.1 Organisatie

Het bestemmingsplan wordt in opdracht van de ontwikkelaars door een daartoe gespecialiseerd bureau opgesteld. Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht zal het plan door de betrokken disciplines worden beoordeeld. Hierin speelt de discipline Ruimtelijke Ordening van de afdeling Ruimtelijk Domein een coördinerende rol. Deze rol ligt bij de plancoördinator bestemmingsplan, die verantwoordelijk is voor de planologische aspecten en voor het voeren van de procedure van het bestemmingsplan.

5.2 Kosten

Het bestemmingsplan wordt in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar opgesteld. Daarnaast wordt op dit moment een anterieure overeenkomst opgesteld om zakelijke afspraken te maken tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Op hoofdlijnen wordt er hierin afgesproken dat de ontwikkelaar alle kosten draagt die volgen uit de planvorming en realisatie van het bouwplan. Dus ook de kosten van de aanpassing van de openbare ruimte en de ambtelijke inzet die zijn toe te rekenen aan het bouwplan. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden voordat het bestemmingsplan in procedure gaat.