Motivering

Inleiding

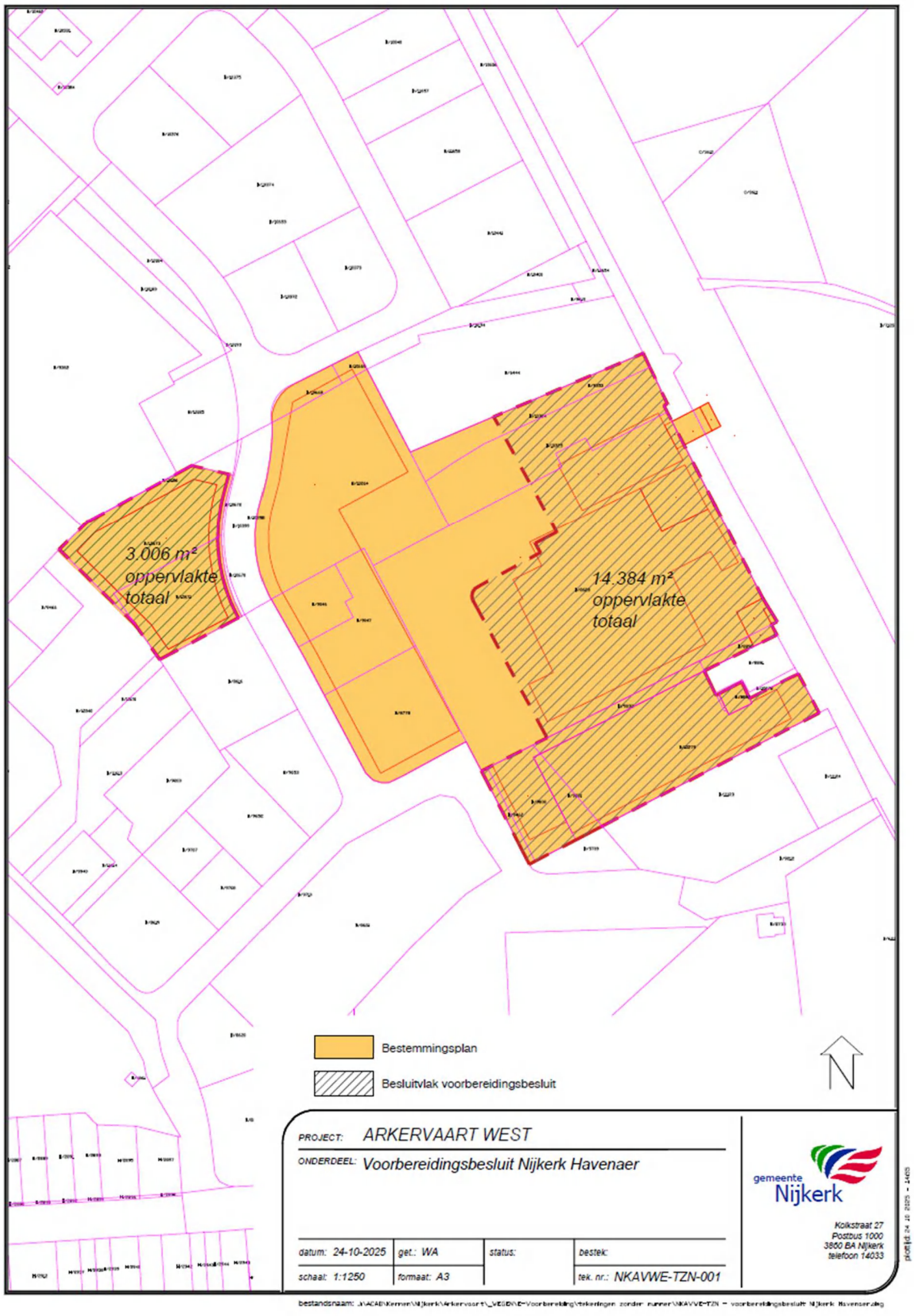
Lidl heeft het complex ‘De Havenaer, Nijkerk’ verkocht aan de gemeente Nijkerk, uitgezonderd het deel waar Lidl zijn eigen supermarkt heeft gevestigd. Het complex heeft een omvang van 12.000 hectare.
Lidl is gevestigd aan de Ampèrestraat 5 in Nijkerk. De grond waarop de supermarkt staat blijft eigendom van Lidl. Het bedrijf heeft geen plannen om te verhuizen.
Volgens het gemeentelijk Omgevingsplan is op de gronden die aan de gemeente verkocht zijn, detailhandel toegestaan, waaronder ook een supermarkt. Lidl wil voorkomen dat er in de toekomst een andere supermarkt op deze gronden komt. Zie afbeelding 1.

Nu Lidl het complex aan de gemeente verkocht heeft kan Lidl niet langer als eigenaar/verhuurder het specifieke gebruik ‘supermarkt’ uitsluiten. Om te voorkomen dat er in het verkochte deel een supermarkt kan vestigen, heeft Lidl de gemeente gevraagd, als onderdeel van de overeenkomst over de verkoop van het complex aan de gemeente, voor de gronden een voorbereidingsbesluit te nemen. Met dit besluit regelt de gemeente dat zich, vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan waarin een supermarktverbod zal worden vastgelegd, geen supermarkt in één van de gebouwen in het complex kan vestigen.

Wat is een voorbereidingsbesluit?

Een voorbereidingsbesluit (artikel 4.14 van de Omgevingswet) is een instrument dat de gemeente kan gebruiken om (tijdelijk) beperkingen op te leggen aan het gebruik van gronden en bouwwerken. Dit besluit is bedoeld om te voorkomen dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van toekomstige plannen. Het voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan met zogenaamde voorbeschermingsregels, die kunnen bestaan uit verboden of beperkingen op activiteiten die anders op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan. Het voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan met voorbeschermingsregels.
De bevoegdheid om een voorbereidingsbesluit te nemen ligt bij de gemeenteraad.

Voorbeschermingsregels vervallen:
a. na één jaar en zes maanden na inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels , of;
b. als binnen de termijn van een jaar en zes maanden na inwerkingtreding het besluit tot wijziging van het omgevingsplan waar de voorbeschermingsregels deel van uitmaken is bekendgemaakt. Dat wil zeggen het tijdstip waarop het besluit tot wijziging van het omgevingsplan in werking treedt of is vernietigd.



Afbeelding 1: Plangebied complex De Havenaer, Nijkerk

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De Omgevingswet verlangt dat het omgevingsplan en daarmee samenhangende besluiten bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij rekening wordt gehouden met zowel ruimtelijke als economische en maatschappelijke belangen. Het voorbereidingsbesluit voldoet aan dit uitgangspunt om de volgende redenen.

Voorkomen van ruimtelijke en economische ontwrichting

Een nieuwe supermarkt op de betreffende locatie kan leiden tot ongewenste verschuiving van koopstromen en leegstand in bestaande winkelgebieden, met name in het centrum. Leegstand heeft negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de sociale veiligheid. Door met het voorbereidingsbesluit een nieuwe supermarkt uit te sluiten, voorkomt de gemeente dat er extra supermarktmeters ontstaan op een niet-logische locatie. Dit draagt bij aan een stabiele en samenhangende detailhandelsstructuur en voorkomt aantasting van het woon- en leefmilieu elders in de gemeente.

Bescherming van een goed functionerende detailhandelsstructuur

Het voorbereidingsbesluit beschermt de bestaande detailhandelsstructuur door versnippering van winkelvoorzieningen tegen te gaan. Door de vestiging van een concurrerende supermarkt op deze locatie uit te sluiten, blijft de positie van de bestaande Lidl-vestiging aan de Ampèrestraat 5 behouden. Dit draagt bij aan de continuïteit en bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen voor inwoners. Een goed gespreid en stabiel voorzieningenaanbod is een belangrijk onderdeel van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Tijdelijke bescherming in afwachting van een structurele planregeling

De gemeente is gestart met de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan, maar het is nog niet duidelijk wanneer deze planwijziging definitief kan worden vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit fungeert daarom als een tijdelijk, noodzakelijk instrument om ongewenste ontwikkelingen in de tussentijd te voorkomen. Zonder dit besluit bestaat het risico dat zich alsnog een supermarkt vestigt, waardoor de beoogde planologische afweging wordt doorkruist en onomkeerbare effecten optreden die nadelig zijn voor het woon- en leefmilieu.

Publiekrechtelijke borging van ruimtelijke afspraken

Zolang Lidl eigenaar was van het complex, kon zij privaatrechtelijk voorkomen dat zich een concurrerende supermarkt vestigde. Na verkoop kan dit uitsluitend nog via publiekrechtelijke regels. Het voorbereidingsbesluit zorgt voor een transparante en voor iedereen geldende regeling, waarmee ook toekomstige eigenaren en gebruikers duidelijkheid krijgen over toegestane functies. Deze rechtszekerheid voorkomt ongewenste ontwikkelingen en draagt bij aan een voorspelbare en rustige ruimtelijke omgeving.

Consistentie met vastgesteld gemeentelijk beleid

Het uitsluiten van ongewenste supermarktontwikkelingen is in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde Beleidskader Detailhandel gemeente Nijkerk 2025–2035. Door dit beleid via het voorbereidingsbesluit alvast te beschermen, handelt de gemeente consistent en zorgvuldig. Dit versterkt de onderbouwing dat sprake is van een bewuste en evenwichtige functietoedeling, gericht op het behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het voorbereidingsbesluit draagt bij aan een aanvaardbaar woon- en leefmilieu doordat het ongewenste supermarktontwikkeling voorkomt, leegstand en economische schade beperkt, duidelijkheid biedt aan betrokkenen en vooruitloopt op een structurele planregeling. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet.