

# RAADSVOORSTEL

<b>Raadsnummer:</b>	<b>2026-017</b>	<b>Zaaknummer:</b>	<b>2099919</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Vorbereidingsbesluit De Havenaer, Nijkerk</b>		
<b>Korte samenvatting:</b>	Gemeente Nijkerk heeft met Lidl Nederland op 31 oktober 2025 een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst bevat voor de gemeente de inspanningsverplichting om voor een deel van het eigendom van Lidl ter hoogte van Ampèrestraat 5, De Havenaer genoemd, een voorbereidingsbesluit te nemen. Het voorbereidingsbesluit bevat een verbod om op de gronden die zijn aangegeven als werkingsgebied op de verbeelding met de naam 'Voorbeschermingsregels De Havenaer, Nijkerk' een 'supermarkt' te vestigen, te openen of geopend te houden.		

<b>Datum B&amp;W:</b>	12 mei 2026	<b>Portefeuillehouder:</b>	Heutink-Wenderich
-----------------------	-------------	----------------------------	-------------------

## Voorstel

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen, op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven als werkingsgebied op de verbeelding bijlage 2 met de naam 'Voorbeschermingsregels De Havenaer, Nijkerk', inclusief bijlage 1 'Voorbeschermingsregels De Havenaer, Nijkerk' waarin de regels zijn opgenomen.
2. Vast te stellen dat dit besluit in werking treedt op de dag dat het raadsbesluit bekend is gemaakt door plaatsing in het Gemeentebblad.

## Inleiding

Op 16 december 2025 (Raadsnummer 2025-080) heeft u ingestemd met de aankoop van complex De Havenaer en twee stukken onbebouwde grond aan de Ampèrestraat en de Westkadijk (vanaf hier De Havenaer) in Nijkerk. Dit is vastgelegd in een koopovereenkomst en een intentieverklaring met Lidl Hoevelaken. Ook heeft u krediet beschikbaar gesteld voor deze aankoop.

Eerder, op 16 oktober 2025, heeft Lidl Nederland GmbH de gemeente gevraagd mee te werken aan een voorbereidingsbesluit voor enkele percelen rond Ampèrestraat 5. Het gaat hierbij om het complex De Havenaer in Nijkerk. Lidl heeft het complex verkocht aan de gemeente, behalve het deel waar de eigen Lidl-supermarkt is gevestigd. Het complex is ongeveer 12.000 m<sup>2</sup> groot. Op de verkochte percelen is volgens de regels uit ons gemeentelijk Omgevingsplan een supermarkt toegestaan. In de huurovereenkomsten met de gebruikers heeft Lidl echter laten opnemen dat in de gebouwen geen supermarkt mag komen.

Na de verkoop kan Lidl deze beperking niet meer afdwingen, omdat zij geen eigenaar of verhuurder meer is. Om te voorkomen dat er alsnog een extra supermarkt in het complex komt, heeft Lidl de gemeente gevraagd een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit is onderdeel van de verkoopafspraken. Met dit besluit wordt geregeld dat er, totdat het omgevingsplan is aangepast en een supermarktverbod is opgenomen, geen supermarkt in het complex kan worden gevestigd.

### *Vorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels*

Een voorbereidingsbesluit is een instrument uit de Omgevingswet. Het is geregeld in artikel 4.14 van deze wet. Het doel van het voorbereidingsbesluit is om tijdens de voorbereiding van nieuwe plannen of regels de huidige situatie te bevriezen. Dat gebeurt door nieuwe (ongewenste) activiteiten te verbieden of te beperken. Bij het besluit horen voorbeschermingsregels. In deze regels staat dat de gronden in het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit niet voor een supermarkt gebruikt mogen worden.

De regels zijn gecontroleerd door een deskundig advocaat van Hekkelman Advocaten N.V.

Het voorbereidingsbesluit is maximaal anderhalf jaar geldig. Binnen deze termijn ontvangt u van ons een Wijzigingsvoorstel voor het gemeentelijk Omgevingsplan. In dit wijzigingsvoorstel wordt het verbod om één van de gebouwen op het complex De Havenaer te gebruiken voor de activiteit 'supermarkt' in de regels vastgelegd en verankerd.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van uw raad.

#### *Aanleiding tot het verzoek van Lidl*

Lidl wil zich vooral richten op zijn kernactiviteit: het exploiteren van supermarkten. Daarom stopt het bedrijf met andere activiteiten en verkoopt het gronden die daarvoor niet nodig zijn.

Lidl is gevestigd aan de Ampèrestraat 5 in Nijkerk. De grond waarop de Lidl-supermarkt staat, blijft eigendom van Lidl. Het bedrijf blijft daar gevestigd en gaat niet verhuizen. De overige gronden van terrein De Havenaer heeft Lidl verkocht aan de gemeente.

Volgens het gemeentelijk Omgevingsplan mag op deze gronden detailhandel plaatsvinden, waaronder een supermarkt. Lidl wil voorkomen dat hier in de toekomst een andere supermarkt komt. Daarom heeft Lidl de gemeente gevraagd om in het omgevingsplan vast te leggen dat een supermarkt op deze gronden niet is toegestaan.

#### *Inspanningsverplichting*

Het verzoek van Lidl maakt deel uit van een overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente zich ervoor inspant om met een voorbereidingsbesluit, gevolgd door een wijziging van de regels in het gemeentelijk Omgevingsplan, te verzekeren dat de gronden, kadastraal bekend: Gemeente Nijkerk, sectie B, nummers: 8828 (ged), 8890, 8891, 8892, 9462, 9709, 9830, 9831, 9832, 10278, 10279, 10324 (ged), 10325 (ged), 10671 en 10673, na verkoop door Lidl voor een supermarkt in gebruik kunnen worden genomen. Het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit is weergegeven op de tekening met kenmerk NKAVWE-TZN-001, die als bijlage 2 bij dit voorstel is gevoegd. De percelen zijn inmiddels deels kadastraal hernummerd. Uit de koopovereenkomst volgen de volgende perceelnummers: 9831, 10279, 11788, 10400, 10673, 10671, 10654, 8892, 8890, 9462, 9709, 9830, 8891, 9832 en 10278.

#### **Beoogd effect (doelstelling)**

Het beoogde effect van dit voorstel is om, via een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels, onmiddellijk te voorkomen dat op de te verkopen gronden van het complex De Havenaer vooruitlopend op de beoogde wijziging van het omgevingsplan, nog een supermarkt kan worden gevestigd.

#### **Argumenten**

##### *1.1. Uitvoering geven aan gemaakte afspraken met Lidl*

In de overeenkomst met Lidl heeft de gemeente vastgelegd zich in te spannen om de bestaande planologische mogelijkheid voor een tweede supermarkt op De Havenaer uit te sluiten. Het voorbereidingsbesluit geeft uitvoering aan deze afspraak.

Lidl had ons al eerder in een brief van 16 oktober 2025 gevraagd om dit voorbereidingsbesluit te nemen. Inmiddels is de gemeente Nijkerk eigenaar geworden van de locatie waarvoor dit besluit is aangevraagd. Met het verzoek wil Lidl vastleggen dat op deze locatie geen supermarkt mag komen. Dit verbod moet ook blijven gelden als de gemeente de locatie later verkoopt aan een andere partij. De gemeente ziet daar nu geen reden voor, maar Lidl heeft geen invloed op wat de gemeente als eigenaar besluit of wat een volgende eigenaar doet.

Alleen met een voorbereidingsbesluit en een daaropvolgend wijzigingsplan heeft Lidl de zekerheid dat het door Lidl verkochte terrein niet door een andere supermarkt kan worden gebruikt.

Zoals ook staat in raadsvoorstel 2025-080, had Lidl dit verzoek ook gedaan als het terrein De Havenaer niet aan de gemeente, maar aan een andere partij was verkocht.

Lidl heeft vanaf het begin van de verkoop duidelijk gemaakt dat het alleen wil verkopen als is uitgesloten dat er een andere supermarkt komt. In de supermarktbranche is winkelruimte schaars. Supermarkten doen daarom veel moeite om te voorkomen dat een concurrent zich in de buurt vestigt.

Zolang Lidl eigenaar was, kon zij zelf voorkomen dat er een supermarkt kwam. Na verkoop is dat alleen nog mogelijk via publiekrechtelijke regels. Met het voorbereidingsbesluit en de daaropvolgende planwijziging krijgt Lidl de zekerheid dat een concurrerende supermarkt er zich niet kan vestigen.

Hoewel wij inmiddels zijn gestart met de voorbereiding van een wijzigingsplan, is nog niet duidelijk wanneer dit plan definitief kan worden vastgesteld. Om in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, houden wij vast aan de eerder afgesproken tweestapsaanpak. Wij leggen u daarom nu een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels voor en zullen u uiterlijk binnen anderhalf jaar een ontwerp wijzigingsplan ter besluitvorming aanbieden.

### *1.2. Voorkomen van ongewenste concurrentie en leegstand elders*

Een nieuwe supermarkt op deze locatie kan leiden tot verschuiving van koopstromen en leegstand in bestaande winkelgebieden in de kern Nijkerk. Met het voorbereidingsbesluit voorkomen wij dat er ongewenste extra supermarktmeters ontstaan buiten het centrum van Nijkerk.

Door uitsluiting van een nieuwe supermarkt op het complex wordt de positie van de bestaande vestiging van Lidl op Ampèrestraat 5 niet onder druk gezet, wat bijdraagt aan continuïteit in het voorzieningenaanbod.

Met het besluit beschermen wij de detailhandelsstructuur en voorkomen wij versnippering van winkelvoorzieningen en ruimtelijke en economische schade in de hoofdwinkelstructuur in Nijkerk. Dit beleid, het voorkomen van ongewenste supermarktontwikkelingen, is in lijn met het 'Beleidskader Detailhandel gemeente Nijkerk 2025-2035' dat op 26 juni 2025 door uw gemeenteraad is vastgesteld.

Tot slot biedt het besluit duidelijkheid aan toekomstige kopers van het vastgoed: zij weten vooraf welke functies wel en niet mogelijk zijn.

### *1.3 De afspraak met Lidl ligt ook privaatrechtelijk vast in de koopovereenkomst en akte van levering*

Naast het publiekrechtelijke traject zijn er ook privaatrechtelijke afspraken gemaakt. In de koopovereenkomst en akte van levering is vastgelegd dat er geen tweede supermarkt mag worden gevestigd. Op overtreding staat een contractuele boete, die kwalitatief is verbonden aan de percelen.

Deze afspraak is een privaatrechtelijke afspraak en geldt alleen voor de partijen die het contract hebben gesloten. Een publiekrechtelijke regeling is nodig om de verplichtingen ook te laten gelden voor andere, toekomstige eigenaren en gebruikers en om handhaving mogelijk te maken.

### *1.4 Het verzoek van Lidl is publiekrechtelijk beoordeeld en houdbaar bevonden*

Los van de rol van de gemeente als eigenaar heeft de gemeente het verzoek van Lidl beoordeeld volgens het publiekrecht. Een extra supermarkt op De Havenaer past niet binnen het gemeentelijk en regionaal detailhandelsbeleid.

De Havenaer is aangewezen als GDV locatie (grootschalige detailhandel). Een extra supermarkt past hier niet. De bestaande Lidl supermarkt heeft bestaande rechten; deze blijven onaangetast. Het voorbereidingsbesluit is daarmee een passend en juridisch houdbaar instrument.

### *1.5 Bij het voorbereidingsbesluit horen voorbeschermingsregels*

Onder de Omgevingswet past een voorbereidingsbesluit het omgevingsplan direct aan. Dit gebeurt door het toevoegen van voorbeschermingsregels. Zonder deze regels heeft het voorbereidingsbesluit geen effect. De voorbeschermingsregels treft u als bijlage 1 bij dit voorstel aan.

### *1.6 Alleen de voorbeschermingsregels geven feitelijk bescherming ('bevrozing')*

De voorbeschermingsregels zorgen ervoor dat nieuwe, ongewenste activiteiten tijdelijk niet zijn toegestaan, terwijl bestaand gebruik wordt gerespecteerd. Zo wordt de situatie 'bevroren' en kan zich geen extra supermarkt vestigen zolang het wijzigingsplan wordt voorbereid.

Het voorbereidingsbesluit geeft de gemeente anderhalf jaar de tijd om een juridisch houdbare planregel vast te stellen zonder dat ongewenste ontwikkelingen zich in de tussentijd kunnen voordoen.

### *2.1 Het besluit treedt in werking op de dag dat het raadsbesluit bekend is gemaakt*

De wet schrijft ons voor dat een voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag die in het raadsbesluit is aangegeven. Dit wordt dus bepaald door de gemeenteraad, die bij het voorbereidingsbesluit tevens vastlegt voor welk gebied het besluit geldt en vanaf welke dag het van kracht is.

Van belang hierbij is op te merken dat de plicht bestaat het voorbereidingsbesluit bekend te maken via het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). Het besluit met het werkingsgebied en de regels wordt onderdeel van het gemeentelijk Omgevingsplan. De regels zijn met het werkingsgebied in het omgevingsplan in te zien via de website 'Regels-op-de-kaart'.

Met uw besluit treedt het voorbereidingsbesluit in werking op de dag dat dit besluit bekend is gemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). Vanaf dat moment maken het werkingsgebied en de regels onderdeel uit van het Omgevingsplan en zijn deze te raadplegen via de website 'Regels op de kaart'.

## **Kanttekeningen en alternatieven**

### *1.1. Er bestaat geen risico op een verzoek om nadeelcompensatie*

De voorbeschermingsregels worden na publicatie en bekendmaking direct onderdeel van het gemeentelijk Omgevingsplan. Daarmee bieden de regels ook een grondslag voor een eventueel verzoek om nadeelcompensatie.

Het voorbereidingsbesluit leidt echter niet tot aantasting van bestaande rechten. Huurders konden op basis van hun contracten al geen supermarkt vestigen. Er is daarom geen sprake van schade die voor nadeelcompensatie in aanmerking komt.

### *1.2 Risico op schijn van bevoordeling*

Omdat Lidl zelf verzoekt om uitsluiting van een concurrerende supermarkt, kan de indruk ontstaan dat de gemeente een marktpartij beschermt. De reden waarom wij op het concrete verzoek van Lidl in zijn gegaan hangt samen met ons 'Beleidskader Detailhandel gemeente Nijkerk 2025-2035'.

Dit beleidskader biedt richtlijnen voor de detailhandel van 2025 tot 2035. Het beleidskader richt zich op het versterken van winkelcentra en het ondersteunen van lokale ondernemers. Met dit beleidskader streven wij naar een aantrekkelijke winkelstructuur ten behoeve van de leefbaarheid. De supermarkten zijn én blijven in deze winkelcentra publiekstrekkingen. Er is een toenemend belang van de boodschappenfunctie in onze winkelcentra. Weinig andere functies trekken de bezoekersaantallen die supermarkten aantrekken. Dit versterkt het dagelijks aanbod en stimuleert het regelmatig bezoeken van deze winkelcentra. De vitaliteit van supermarkten is dus ook belangrijk voor de vitaliteit van de centra in brede zin.

Ons voorstel is daarom niet ingegeven met het idee het economische belang van Lidl te beschermen door daar meer gewicht aan toe te kennen, maar om te voorkomen dat er supermarktmeters bijkomen die de bestaande supermarkten in de centra minder aantrekkelijk maken.

Op grond van deze overweging zien wij in ons voorstel ook geen aanleiding te verwachten dat andere eigenaren in de toekomst vergelijkbare verzoeken doen om ongewenste functies uit te sluiten.

### *2.1 Planwijziging zonder voorbereidingsbesluit*

Er is niet voor gekozen met Lidl afspraken te maken om in de overeenkomst met de koper een kettingbeding op te nemen om op deze wijze supermarkten te verbieden. In dat geval is geen publiekrechtelijke ingreep nodig, maar het nadeel is dat deze afspraken minder afdwingbaar zijn en moeilijk te handhaven door de gemeente.

### **Financiën**

De gemeente verzorgt zelf de regels, inclusief publicatie en bekendmaking van deze regels. De voorbereiding van het Wijzigingsplan waarin het voorbereidingsbesluit definitief wordt verankerd, zal worden uitbesteed aan een deskundig adviesbureau. De kosten die met deze werkzaamheden en met de juridische controle van de voorbeschermingsregels, gemoeid zijn, kunnen niet worden verhaald bij Lidl en worden om deze reden opgevangen binnen de lopende begroting.

### **Communicatie en Participatie**

Over het voornemen heeft geen participatie of inspraak plaatsgevonden. Participatie en inspraak vinden later plaats, over de definitief vast te stellen regels in een Wijzigingsplan.

### **Planning en vervolg**

Het voorbereidingsbesluit maken wij bekend via het Gemeenteblad op officiële bekendmakingen ([officielebekendmakingen.nl](http://officielebekendmakingen.nl)). Vanaf de dag van de bekendmaking geldt het besluit en zijn de beperkingen voor nieuwe activiteiten of vergunningen van kracht.

Zoals al gemeld in de inleiding op het voorstel is het voorbereidingsbesluit maximaal anderhalf jaar geldig. Binnen deze termijn stellen wij een voorstel op voor een gemeentelijk Wijzigingsplan waarin de beperking van het gebruik van de gronden voor de activiteit 'supermarkt' in de regels wordt vastgelegd. Daarmee worden voorbeschermingsregels in het gemeentelijk Omgevingsplan verankerd.

### **Bijlagen**

1. Voorbeschermingsregels De Havenaer, Nijkerk
2. Werkingsgebied 'Voorbeschermingsregels De Havenaer, Nijkerk'

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

## RAADSBESLUIT

Nummer: 2026-017

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 mei 2026

gelet op artikel 4.14 Omgevingswet

### **besluit:**

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen, op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven als werkingsgebied op de verbeelding bijlage 2 met de naam 'Voorbeschermingsregels De Havenaer, Nijkerk', inclusief bijlage 1 'Voorbeschermingsregels De Havenaer, Nijkerk' waarin de regels zijn opgenomen.
2. Vast te stellen dat dit besluit in werking treedt op de dag dat het raadsbesluit bekend is gemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 2 juli 2026,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek