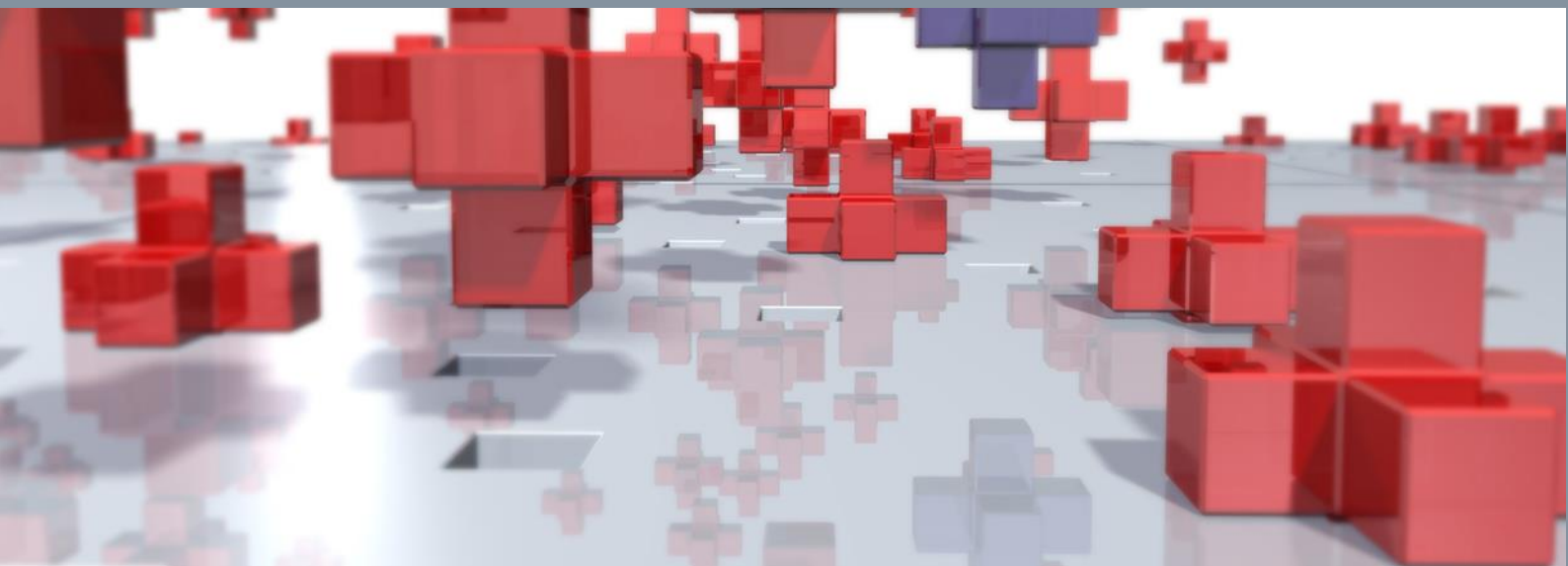


Nijmegen, toets ladder voor duurzame verstedelijking tankstation locatie Ressen

Gemeente Nijmegen



Nijmegen, toets ladder voor duurzame verstedelijking tankstation locatie Ressen

Gemeente Nijmegen

Rapportnummer:	203X01490_3
Datum:	10 december 2018
Opdrachtgever:	Gemeente Nijmegen
Projectteam BRO:	Geert Welten
Trefwoorden:	Ladder voor duurzame verstedelijking, tankstation, behoefte, effecten
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In dit rapport wordt de beoogde ontwikkeling van een tankstation op de locatie Ressen in Nijmegen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie is dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat in deze behoefte kan worden voorzien op de beoogde locatie.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Onderzoek	3
1.3 Conclusies / ladder-toets	4

BIJLAGE

Nijmegen/Ressen, Ruimtelijk-functionele analyse mogelijkheden en effecten tankstation, Bureau
Starline, 01-06-2016

1. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

1.1 Inleiding

Waalsprong en locatie Ressen

In Nijmegen wordt gewerkt aan project de Waalsprong. De gemeente heeft de ambitie om in dit nieuwe stadsdeel van Nijmegen niet alleen te voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte, maar ook om ruimte te bieden aan bedrijven. Hiertoe is onder meer de locatie Ressen (Vlek 14 – ten oosten van de Prins Mauritssingel) boven het plasseengebied De Waaijer aangewezen. De bereikbaarheid van deze locatie is optimaal gezien de ligging ten zuidoosten van de kruising van de A325 met de A15/N15, bij het Knooppunt Ressen.

Er is voor de locatie Ressen een programma uitgewerkt met een grote bouwmarkt, tankstation en horeca. Het primaire verzorgingsgebied van dit programma (waarvandaan een substantieel deel van de bezoekers zal komen) is de gemeente Nijmegen samen met de buurgemeenten aan de noordzijde, waarbij een deel van de bezoekers verschillende functies binnen het dezelfde bezoek aandoet (bijvoorbeeld een bezoek aan de bouwmarkt gecombineerd met een horecabezoek, waarna getankt wordt bij het verlaten van het gebied). In de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie onderstaande) wordt een voorziening afgewogen binnen het eigen verzorgingsgebied, daarom is in de afzonderlijke laddertoetsen van de verschillende onderdelen van het programma het verzorgingsgebied nader gespecificeerd, waarbij de verzorgingsfunctie van de voorziening voor de consument de belangrijkste variabele is.

Onderwerp van dit rapport is het initiatief voor de vestiging van een tankstation op de locatie Ressen (Vlek 14).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (art 3.1.6 Bro; hierna: “ladder”) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling van een tankstation betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

In de toets aan de ladder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt, naast de behoefte, ook de aanvaardbaarheid van de

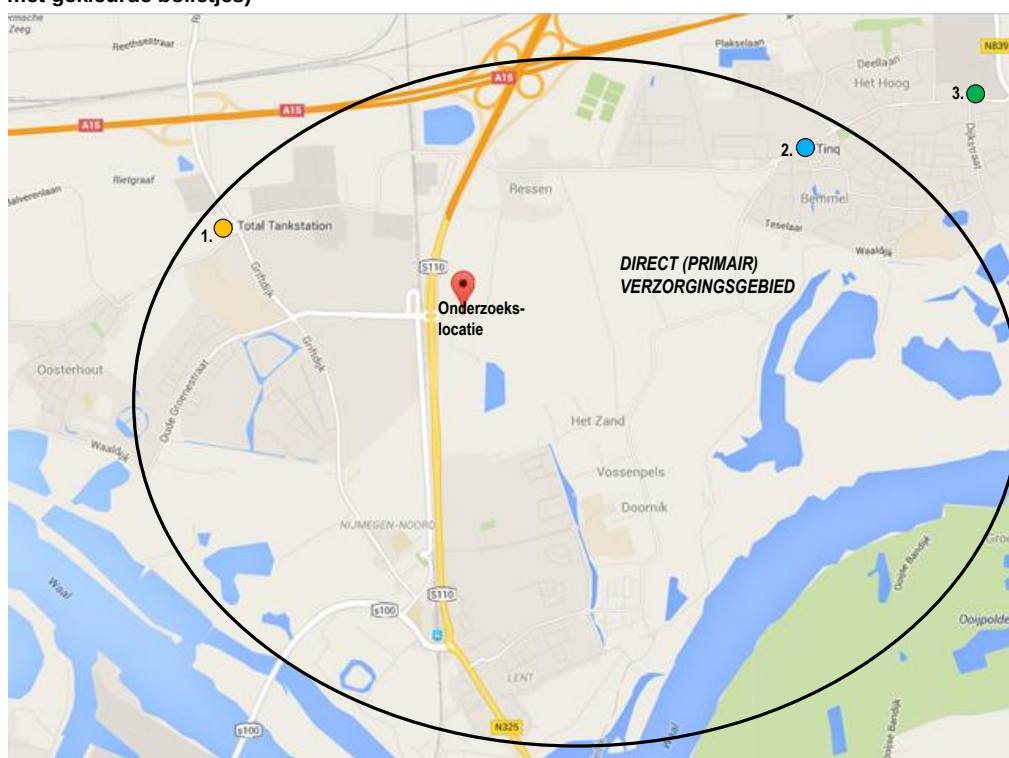
ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

1.2 Onderzoek

Medio 2016 zijn in een ruimtelijk-functionele analyse de relevante aspecten uit de ladder onderzocht. Dit onderzoek is genaamd “Nijmegen/Ressen, Ruimtelijk-functionele analyse mogelijkheden en effecten tankstation (Bureau Starline, 01-06-2016)” en is opgenomen als bijlage bij dit rapport.

Dit onderzoek is uitgevoerd voor 1 juli 2017, waardoor het getoetst is aan de inmiddels verouderde tekst van de ladder. In de navolgende paragraaf zijn daarom de onderzoeksresultaten gebruikt om de beoogde ontwikkeling te toetsen aan de actuele besluittekst van de ladder voor duurzame verstedelijking. Van belang daarbij is het verzorgingsgebied dat is weergegeven in figuur 1.1. Voor de ladder is dit gebied relevant ten aanzien van het onderzoek naar de behoefte en de effecten.

Figuur 1.1: Onderzoekslocatie en het directe (primaire) verzorgingsgebied (met omliggende tankstations gemarkeerd met gekleurde bolletjes)



1.3 Conclusies / ladder-toets

Navolgend is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten uit de ladder: behoefte, effecten en inpassing. Deze toetsing is gebaseerd op de resultaten van de ruimtelijk-functionele analyse die is opgenomen in de bijlage en waar nodig aangevuld met relevante actuele ontwikkelingen.

Behoefte

Er is in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte aan een nieuw tankstation op de locatie Ressen. Bij deze conclusie is het volgende relevant.

- De centrale ligging in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen aansluitend aan een regionaal vrijetijdscluster en goede bereikbaarheid per auto zijn belangrijke kernkwaliteiten van de locatie. Daarbij ligt de onderzoekslocatie uitermate centraal binnen en is goed bereikbaar vanuit het nieuwe woongebied.
- In de woningbouwlocatie Nijmegen-Noord is het voorzieningenniveau voor motorbrandstoffen vooralsnog minimaal. Het aanbod aan verkooppunten voor motorbrandstoffen bevindt zich in het primaire en secundaire verzorgingsgebied nu vooral in de kernen Nijmegen, Elst, Bemmelen en Oosterhout. Behalve het tankstation te Oosterhout (Total) liggen alle aanbieders op meer dan 5 kilometer afstand van de locatie Ressen. De (nieuwe) bewoners moeten voor de aanschaf van motorbrandstoffen dan ook uitwijken naar omliggende plaatsen.
- De locatie Ressen kan – naast een groeiende behoefte vanuit het verzorgingsgebied – tevens kan voorzien in een behoefte voor de doelgroep doorgaand verkeer op de N325, die vanaf de A15 in zuidelijke richting rijdt. Langs het tracé van de N325/A325 tussen Nijmegen en Arnhem zijn alleen rijksweggebonden tankstations gevestigd in Arnhem-Zuid, namelijk de beide tegenover elkaar gelegen Shell-stations Hogewei en Kempke. Deze locaties liggen zeven kilometer noordelijk van Ressen.
- Uit de vraag-/aanbodanalyse volgt dat er in de huidige markt (stand per medio 2016) in kwantitatieve zin reeds sprake is van een netto vraagoverschot naar motorbrandstoffen van ca. +1,2 mln. liter (alle cijfers op jaarbasis). Op basis van de bevolkingsprognoses in de regio groeit het netto vraagoverschot motorbrandstoffen tot 2025 bovendien nog naar +10,2 miljoen liter. Dit is op te vatten als een kwantitatieve behoefte aan motorbrandstoffen in het relevante verzorgingsgebied. Dit is voldoende voor inpassing van een tankstation met een gemiddelde doorzet van circa 4,8 miljoen liter, waarna er nog ruimte overblijft voor overige ontwikkelingen in de regio, bijvoorbeeld op de locatie Park15 in de gemeente Overbetuwe.
- De ontwikkeling speelt ook in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheid, zoals omschreven in het beleid. Het initiatief heeft in samenhang met de integrale gebiedsontwikkeling van Ressen een duidelijke meerwaarde voor de economische en ruimtelijke structuur van de regio. De behoefte vanuit het bedrijfsleven uit zich in de concrete belangstelling van marktpartijen voor vestiging.

Effecten

Er wordt geconcludeerd dat de eventuele ruimtelijke effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet structuurverstorend zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bij deze conclusie zijn de volgende overwegingen van belang.

- Uit de vraag-/aanbodanalyse volgt dat het netto vraagoverschot motorbrandstoffen tot 2025 +10,2 miljoen liter is. Dit betekent dat zelfs na de komst van een modern tankstation op de locatie Ressen (met acht opstelplaatsen) nog een netto vraagoverschot resteert van +5,4 miljoen liter in 2025. Dit betekent dat er voor alle tankstations in het verzorgingsgebied (en direct daaromheen) voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren. De conclusie is dan ook dat de huidige regionale verzorgingsstructuur van tankstations niet verstoord wordt door de vestiging van een tankstation op de onderzoekslocatie. Ook blijft er daarmee voldoende ruimte voor overige ontwikkelingen van tankstations in de regio.
- Bovendien veronderstelt de marktverkenning dat het tankstation de volledige volumeclaim trekt uit het onderzochte verzorgingsgebied. In praktijk zal tevens een groot (maar onbekend) omzetaandeel van buiten het verzorgingsgebied komen, omdat het nieuwe tankstation ook veel klandizie zal krijgen van doorgaand verkeer op de N325 en van bezoekers van het regionale vrijetijdscluster Ressen. Dit betekent dat de effecten op het bestaande aanbod binnen het verzorgingsgebied naar alle waarschijnlijkheid lager zullen uitvallen dan hier geraamd.

Inpassing

De locatie Ressen is goed bereikbaar per auto via de A15 en A325 en bovendien direct gelegen aan de afslag van de A325. Voor een motorbrandstoffenverkoopspunt is in de regio geen geschikt alternatief vastgoed of gronden beschikbaar, met een vergelijkbare ligging, synergie en bereikbaarheidsprofiel als de locatie Ressen. Bovendien zijn voor deze voorziening specifieke veiligheids- en milieueisen van kracht, die op de locatie Ressen optimaal kunnen worden ingevuld.

Een tankstation heeft een duidelijke ruimtelijk-functionele synergie met de overige functies (leisure, horeca, bouwmarkt, P+R) die voorzien zijn in het concept voor de ontwikkelingslocatie. In het rapport “Nijmegen, Toets ladder voor duurzame verstedelijking vestiging bouw- en tuinmarkt locatie Ressen (BRO, 24 november 2017)” en nieuw rapport “Nijmegen, nadere uitwerking toets ladder voor duurzame verstedelijking grootschalige bouw-/tuinmarkt Ressen, 9 oktober 2018” is geoordeeld dat er geen locatie beschikbaar is binnen het bestaand stedelijk gebied waar de grootschalige bouw-/tuinmarkt ingepast kan worden. Dit onderdeel van het concept is de grootste ruimtevrager, waardoor geconcludeerd wordt dat het concept als geheel – waaronder het tankstation – niet binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden.

BIJLAGE

