

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 7 juli 2020;

Gelet op

Het voorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP41000-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 23 september 2020.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein)

Opsteller	Marc Muntjewerff	Behandeldatum	7 juli 2020
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) heeft in de periode van 20 juni 2019 tot en met 31 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Door de gecoördineerde behandeling hebben de ontwerp-omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt, ontwerp-omgevingsvergunning werken en werkzaamheden en ontwerp-watervergunning tegelijkertijd ter inzage gelegen.

Er zijn in totaal van 10 verschillende partijen zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt en de ontwerp omgevingsvergunning werken en werkzaamheden. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een reactie. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning(en) heeft geleid. Tevens zijn op het concept bestemmingsplan reacties ontvangen van diverse overlegpartners. Hier is in paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan op ingegaan. Daarnaast worden nog overige aanpassingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP41000-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Al langere tijd is de ontwikkelingslocatie bij Ressen in Nijmegen-Noord (vlek 14) in beeld als locatie voor een bouwmarkt voor Nijmegen. Het plangebied is centraal gelegen in het stedelijk hart van de Stadsregio en vormt de noordelijke entree van de stad. Het gehele plangebied heeft een omvang van 19 hectare, waarvan ongeveer 5-6 hectare zal worden ontwikkeld. Het noordelijk deel van het plangebied krijgt een parkachtige inrichting. In het zuidelijk deel worden een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum, een tankstation (zonder lpg) en een restaurant mogelijk gemaakt.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum, een tankstation (zonder lpg) en een restaurant planologisch mogelijk. Tevens wordt een landschapspark mogelijk gemaakt.

Argumenten

- 1.1 *De vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op de locatie Ressen past binnen de regionale afspraken voor werklocaties (waaronder perifere detailhandel).*

Er zijn in het Regionaal programma werklocaties (RPW) voorstellen gedaan om te komen tot herverdeling van marktruimte voor perifere detailhandel in de regio. Voor Nijmegen betekent dat voor de regio Zuid besloten is om in te stemmen met een ontwikkeling van 20.000 m² bvo marktruimte in Ressen voor een solitaire bouwmarkt en tuincentrum.

- 1.2 *De regio heeft ingestemd met deze ontwikkeling.*

Het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (IOD) heeft positief geadviseerd over de realisatie van de bouwmarkt en tuincentrum op locatie Ressen. De ontwikkeling sluit aan bij de regionale visie op de detailhandelstructuur zoals vastgelegd in het RPD/RPW en de structuur die de gemeente Nijmegen nastreeft. Het IOD advies is voorgelegd aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie (PFO), waarin de wethouders Economie van de 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen zijn vertegenwoordigd. In de vergadering van 6 december 2017 heeft dit overleg ingestemd met de voorgestelde ontwikkelingen op Ressen.

- 1.3 *De ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*

De beoogde ontwikkeling van een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is de toets aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling nodig. Er is een nadere uitwerking van de ladder uitgevoerd dat gebruik gemaakt van de meest recente kengetallen. Ook de ontwikkeling van een restaurant en een motorbrandstoffenverkooppunt zijn aan de ladder getoetst. Hiervoor zijn verschillende rapporten opgesteld. Hieruit blijkt dat behoefte is aan deze ontwikkelingen, de ruimtelijke effecten niet structuurverstorend zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat en binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties zijn waar een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum ingepast kan worden.

- 1.4 *De overlegpartners hebben geen onoverkomelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan.*

Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners (zie paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Deze reacties hebben geleid tot aanpassingen van het concept bestemmingsplan. Er zijn echter geen onoverkomelijke bezwaren geuit tegen het bestemmingsplan.

- 1.5 *Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.*

De gebiedsontwikkeling Ressen is bereikbaar voor mensen in een rolstoel.

- 1.6 *Er is rekening gehouden met de motie "Snel aan de slag met snellaadstations"*

In deze motie wordt het college verzocht om in de toekomst geen aanbestedingsprocedures meer te starten voor fossiele brandstoffen-stations. Dit betekent dat na het tankstation bij Ressen geen nieuwe tankstations in fossiele brandstoffen meer zullen worden gerealiseerd. Bij de aanbesteding van het

tankstation bij Ressen wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van een elektrisch snellaadstation.

1.7 *Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”*

Door bureau Waardenburg is een quickscan Flora- en Faunawet (december 2014) en de actualisatie quickscan (mei 2019) gekeken naar de grondgebonden zoogdieren. Er worden alleen grondgebonden zoogdieren zoals de veldmuis, konijn en egel verwacht. Hiervoor geldt een provinciale vrijstelling. In paragraaf 4.3.4 van de plantoelichting is ingegaan op de quickscan.

1.8 *Voor dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r. beoordeling Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) opgesteld.*

Bij de vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor terinzagelegging is op grond van de vormvrije m.e.r. beoordeling besloten dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en het opstellen van een milieueffectrapport daarom niet noodzakelijk is. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben er aanvullende onderzoeken plaatsgevonden en is de vormvrije m.e.r. beoordeling daarop aangepast. De ontwikkeling van het plangebied leidt weliswaar wel tot een beperkte stikstofdepositie toename in de gebruiksfase maar niet tot significante effecten op soorten en/of habitattypen van Natura 2000-gebied Rijntakken. De conclusie is nog steeds dat uitgesloten kan worden dat het voorgenomen bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en het opstellen van een milieueffectrapport daarom niet noodzakelijk is.

1.9 *Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.*

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en bij voorkeur een klimaat neutrale energievoorziening dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Dit vormen criteria bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de gebiedsontwikkeling Ressen. Het gebied valt in het concessiegebied van het warmtenet dat in de Waalsprong wordt aangelegd. Via het warmtenet is duurzame warmte vanuit de ARN beschikbaar. De bouwmarkt en tuincentrum, tankstation en restaurant zullen op dit warmtenet worden aangesloten. Door de integratie van groen op het dak en op het perceel van de bouwmarkt en tuincentrum wordt aangesloten op de landschappelijke structuren in de omgeving. In de planregels is het beplantingsplan voor de bouwmarkt en tuincentrum als een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door de lichtstraten en het groen op het dak kunnen echter geen zonnepanelen worden gerealiseerd. Het landschapspark maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en zal binnen 2,5 jaar nadat voorliggend bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor de bouw- en tuinmarkt onherroepelijk zijn geworden, door de gemeente worden gerealiseerd. Bij de inrichting van dit gebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Er is een robuust en toekomstbestendig watersysteem ontworpen om hieraan nader invulling te geven.

2.1. *De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar geven geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure stop te zetten.*

Er zijn in totaal van 10 verschillende partijen zienswijzen binnengekomen. De zienswijze van de Gelderse Natuur en Milieufederatie (thans Natuur en Milieu Gelderland) is in goed overleg met de Gelderse Natuur en Milieufederatie ingetrokken en maakt daarmee ook geen onderdeel uit van de zienswijzennota. De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt en de ontwerp omgevingsvergunning

werken en werkzaamheden. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning(en) heeft geleid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

3.1 *Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.*

De nieuwe ontwikkelingen betreffen alleen gronden die in eigendom zijn van de gemeente Nijmegen. Met de ontwikkelende partijen zullen koopoverkomsten gesloten worden waardoor de kosten verhaald kunnen worden. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Voor de dekking van de te maken kosten is budget gereserveerd in de grondexploitatie Waalsprong. Daarom kan gesteld worden dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Kanttekeningen

1.1 *Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de landschappelijke inrichting.*

In het bestuurlijk overleg met de provincie is afgesproken dat op locatie Ressen naast de bouwmarkt/tuincentrum, restaurant en tankstation geen verdere (ruimtelijke) ontwikkelingen worden toegestaan. Dit geldt zowel voor de noordoostelijke als de zuidoostelijke kwadrant waar Pathé Nijmegen is gevestigd. Het deel van de locatie Ressen dat niet wordt ontwikkeld krijgt een parkachtige inrichting.

2.1. *De zienswijzen hebben aanleiding gevormd voor nader onderzoek.*

De zienswijzen hebben aanleiding gevormd voor nader onderzoek met betrekking tot:

- Nadere uitwerking ladderonderbouwing bouw- en tuinmarkt Ressen;
- Verkeersonderzoek Vlek 14, Nijmegen;
- Rapportage stikstofdepositie;
- Toets Wet Natuurbescherming; Natura 2000.

Deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt en als bijlagen bij de toelichting opgenomen. Ook in de zienswijzennota is op deze onderzoeken ingegaan.

2.2. *De verkeersafwikkeling op de ovatonde (Keizer Augustusplein) is op termijn onvoldoende.*

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat als gevolg van (woningbouw)ontwikkelingen en autonome groei de verkeersintensiteiten fors toenemen. Hierdoor is in het scenario zónder planontwikkeling op Vlek 14 reeds sprake van een, op termijn, onvoldoende goede verkeersafwikkeling op de ovatonde (Keizer Augustusplein). In het verkeersonderzoek wordt voorgesteld om, op het moment dat dit nodig is, fysieke maatregelen te treffen aan de ovatonde. In de tussentijd wordt de verkeersbelasting (i.r.t. de kwaliteit van de verkeersafwikkeling) op de ovatonde en toeleidende wegen permanent gemonitord. Zo kan het moment van de te nemen fysieke maatregelen worden bepaald. Deze fysieke maatregelen zullen worden gefinancierd uit de grondexploitatie Waalsprong. Daarmee staat de uitvoerbaarheid van deze maatregelen vast.

Aanvullend op de fysieke aanpassingen wordt geadviseerd de routekeuze te beïnvloeden. Verkeer tussen Nijmegen en Arnhem, dat nu gebruik maakt van de S111, dient voorkomen te worden. Dit kan door de linksaf-beweging vanaf de S111 richting de ovatonde fysiek onmogelijk te maken. Deze maatregel, in combinatie met de

aangepaste vormgeving, leidt tot een robuust verkeerssysteem en een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

2.3. *De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

Toelichting

- Paragraaf 2.1.5 (nieuw) Beplantingsplan: opnemen toelichting beplantingsplan
- Paragraaf 3.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking: tekst aanpassen nav nadere uitwerking toets ladder voor duurzame verstedelijking grootschalige bouw- en tuinmarkt Ressen
- Paragraaf 4.2 Verkeer: tekst aanpassen nav aangepast Verkeersonderzoek
- Paragraaf 4.3.4 Quicksan Wet natuurbescherming: tekst aanpassen nav Rapportage stikstofberekening en Toets Wet natuurbescherming
- Paragraaf 4.4.5 Afvalwater: tekst over pompenplan wordt geschrapt
- Paragraaf 5.2 Bodem: opnemen Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Paragraaf 5.7 Vormvrije m.e.r. beoordeling: aanpassen tekst;
- Bijlage 1: aanpassen Beplantingsplan
- Bijlage 5: vervangen Nadere uitwerking toets ladder voor duurzame verstedelijking grootschalige bouw- en tuinmarkt Ressen
- Bijlage 10 : vervangen Verkeersonderzoek
- Bijlage 14 (nieuw): opnemen Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 15 (nieuw): opnemen Toets Wet natuurbescherming
- Bijlage 19 (nieuw): opnemen Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 27 (nieuw): aanpassen Vormvrije m.e.r. beoordeling

Regels

- Artikel 2.7 bruto vloeroppervlak (bvo): schrappen 'met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten'
- Artikel 4.1 lid j opslag en uitstaling (bestemming Gemengd): schrappen 'en uitstaling'
- Artikel 4.3.1 lid c strijdig gebruik (bestemming Gemengd): schrappen 'en uitstaling'
- Artikel 9.2.2 lid b (dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3): schrappen onderdelen 3 en 5
- Artikel 9.4.2 lid c (dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3): schrappen onderdeel c

2.4. *Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden.*

Dit betreft de volgende aanpassingen:

Toelichting

- Paragraaf 2.1.4 Beeldkwaliteitplan: opnemen tekst Soorten Management Plan (SMP-N) en aanpassen kaart landschappelijk raamwerk Ressen;
- Paragraaf 3.4.3 Ontwerp Omgevingsvisie 2020-2040 (nieuw): toevoegen paragraaf;
- Paragraaf 3.5.4 Regionale afstemming: tekst aanpassen nav nadere uitwerking toets ladder voor duurzame verstedelijking grootschalige bouw- en tuinmarkt Ressen;
- Paragraaf 4.1 Economie: schrappen onderdeel standplaatsen;
- Paragraaf 4.2 Verkeer: aangepast naar aanleiding van nieuw verkeersbeleid;

- Paragraaf 4.3.3 Groen, natuur en landschap (onderdeel gemeentelijk beleid): toevoegen natuurinclusief bouwen
- Paragraaf 5.8 Duurzaamheid en klimaatadaptatie: actualiseren tekst
- Paragraaf 7.1: Economische uitvoerbaarheid: opnemen kostenverhaal

Regels

- Artikel 5.1 lid a (bestemming Groen-Landschapspark): vervangen door “een landschapspark bestaande uit onder andere: grasland, bos en boomgaard met bijbehorende voorzieningen, zoals waterpartijen, groen-, speel- en parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden”
- Artikel 5.2.1 lid a: schrappen ‘ten behoeve van stadslandbouw, voedselbos, boomgaard en/of moestuinen’
- Artikel 6.1 lid b (bestemming Verkeer): schrappen ‘sportvoorzieningen’
- Artikel 7.1 lid b (bestemming Water): schrappen ‘sportvoorzieningen’
- Artikel 8.2.2 lid b (dubbelbestemming Leiding-Hoogspanning): schrappen gedeelte ‘in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels’
- Artikel 9.2.2 lid b (dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3): schrappen gedeelte ‘in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels’
- Artikel 10.2.2 lid b (dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen): schrappen gedeelte ‘in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels’
- Artikel 12.2 (bouwwerken ten algemenen nutte): schrappen ‘gasdrukregel- en meetstations’

Financiën

De nieuwe ontwikkelingen betreffen alleen gronden die in eigendom zijn van de gemeente Nijmegen. Met de Hornbach is een koopovereenkomst gesloten en met de andere ontwikkelende partijen zullen nog koopoverkomsten worden gesloten waardoor de kosten verhaald kunnen worden. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Voor de dekking van de te maken kosten is budget gereserveerd in de grondexploitatie Waalsprong.

Vervolg

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen (zoals de omgevingsvergunning voor de bouwmarkt en tuincentrum, de omgevingsvergunning voor het bouwrijp maken en de watervergunning) tegelijkertijd, na vaststelling van het bestemmingsplan, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking van het bestemmingsplan vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Alle stukken zijn in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel en, indien geopend, het Wooninformatiecentrum Waalsprong. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Raadsvoorstel

De Gelderse Natuur en Milieufederatie (thans Natuur en Milieu Gelderland) en omwonenden zullen worden betrokken bij uitwerking van het landschapspark.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij dit raadsvoorstel gevoegd:

- Bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein):
bestaande uit toelichting, regels , verbeelding en bijlagen;
- Zienswijzennota, zienswijzen.

Zienswijzennota

- ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein)
- ontwerp omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt
- ontwerp omgevingsvergunning uitvoeren van werken en werkzaamheden

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Juni 2020

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) heeft in de periode van 20 juni 2019 tot en met 31 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Door de gecoördineerde behandeling hebben de ontwerp-omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt, ontwerp-omgevingsvergunning werken en werkzaamheden en ontwerp-watervergunning tegelijkertijd ter inzage gelegen.

Er zijn in totaal van 10 verschillende partijen zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt en de ontwerp omgevingsvergunning werken en werkzaamheden. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een reactie. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning(en) heeft geleid.

Ook de ontwerp-watervergunning maakt ook onderdeel uit van de gecoördineerde behandeling. Het Waterschap Rivierenland is bevoegd gezag voor de watervergunning. Er zijn in de zienswijzen geen gronden aangevoerd die ingaan op de ontwerp-watervergunning. Voor zover relevant is de beantwoording van de overige zienswijzen afgestemd met het Waterschap.

Het Beeldkwaliteitplan Ressen heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen, maar hierover zijn geen reacties binnengekomen. Het Beeldkwaliteitplan maakt ook geen onderdeel uit van de gecoördineerde procedure.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1. Stibbe, Advocaten en notarissen, Amsterdam (namens Praxis Vastgoed B.V., Praxis Doe-het-zelf Center B.V. en eigenaar Nijverheidsstraat 27-31, Huissen) **9**
2. Poelmann van den Broek advocaten, Nijmegen (namens Intergamma Bouwmarkten B.V., Reeuwijk; Het Kantenhuis B.V., Amstelveen; Rijcken V.O.F., Bommel; Green Properties B.V., Alphen aan den Rijn) **34**
3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Apeldoorn (namens bewoner Hoeksehofstraat 6 en 8, Ressen) **48**
4. Bewoners Hoeksehofstraat 16, Ressen **51**
5. Bewoners Hoeksehofstraat 18, Ressen **54**
6. Vereniging Dorpsbelangen Ressen, Ressen **55**
7. Dierspecialist Moniek en Het Molentje Dierenspecialzaak, Elst **61**
8. Dierenspecialzaak De Molenwei, Bommel **63**
9. Dierenspecialzaak De Bok, Bommel **66**
10. ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V., Tilburg (namens tuincentrum Bull, Beuningen) **71**

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Stibbe, Advocaten en notarissen, Amsterdam (namens Praxis Vastgoed B.V., Praxis Doe-het-zelf Center B.V. en eigenaar Nijverheidsstraat 27-31, Huissen)

Ontwerp bestemmingsplan

Strijd met artikel 3.2 en 3.11 Awb: terinzagelegging onvolledig

Zienswijze

Praxis stelt zich op het standpunt dat de ontwerpbesluiten in strijd zijn met de artikelen 3:2 en 3:11 van de Awb omdat bepaalde onderzoeken niet ter inzage zouden zijn gelegd.

Het gaat om de volgende stukken:

- een toelichting op het beplantingsplan ontbreekt (zodat niet duidelijk is op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan het beplantingsplan);
- verkennend onderzoek voorjaar 2017 (naar opties);
- verslag Intergemeentelijk Overleg Detailhandel op 14 november 2017;
- archeologiebeleid;
- kencijfers in verband met dubbelgebruik;
- aanvraag en verlening gebiedsontheffing soorten Wnb;
- beleidsregels ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen.

Beoordeling

Op grond van artikel 3.11 van de Awb dient het ontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage te worden gelegd. Wij zijn van oordeel dat alle op het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken als bijlage aan de plantoelichting zijn gehecht en met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd. In reactie op de door Praxis genoemde stukken merken wij het volgende op:

- Toelichting beplantingsplan: er is geen separate toelichting op het beplantingsplan. Het beplantingsplan is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Verkennend onderzoek: het verkennend onderzoek is niet in het kader van het bestemmingsplan opgesteld en hoeft derhalve niet met het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn wel een ladderonderbouwing voor de bouw- en tuinmarkt (september 2017) en een nadere uitwerking van de ladderonderbouwing (oktober 2018) opgesteld. Deze rapporten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en hebben bij de stukken ter inzage gelegen.
- Verslag IOD: er is geen verslag van de bijeenkomst van het IOD. Er is enkel een advies. Dit advies is aan de plantoelichting gehecht.
- Archeologiebeleid: dit betreft de Nota Cultureel Erfgoed uit 2013. Dit betreft geen op het bestemmingsplan betrekking hebbend stuk en is bovendien algemeen raadpleegbaar.
- Kencijfers dubbelgebruik: dit betreft een verwijzing naar de Beleidsregels parkeren. Deze beleidsregel betreft geen op het bestemmingsplan betrekking hebbend stuk en is bovendien algemeen raadpleegbaar.
- Gebiedsontheffing Wet natuurbescherming: dit betreft geen op het bestemmingsplan betrekking hebbend stuk. Zoals in de plantoelichting is

- opgemerkt, zijn in het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen (waarop deze ontheffing betrekking heeft).
- Beleidsregels ontheffing: dit betreft de Beleidsregels behorende bij de Keur Waterschap Rivierenland 2014. Deze beleidsregel betreft geen op het bestemmingsplan betrekking hebbend stuk en is bovendien op de site van het Waterschap Rivierenland raadpleegbaar.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Vermoeden van staatssteun en intransparante procedure

Zienswijze

Volgens Praxis is niet uitgesloten dat bij de grondtransactie tussen de gemeente en Hornbach sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Het staatssteunrecht staat aan de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg. Ten onrechte zijn niet verschillende partijen in de gelegenheid gesteld hun interesse kenbaar te maken door voorafgaande bekendmaking. Dit geldt te meer nu, blijkens de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening (RPW), volumineuze detailhandel slechts bij uitzondering mogelijk is. Voorts verplicht de Staatssteunmededeling iedere decentrale overheid die grond verkoopt volgens een andere dan de openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure de marktwaarde van de overheidsgrond voor de verkoop door een onafhankelijke taxateur vast te stellen. De grond dient vervolgens verkocht te worden volgens deze marktwaarde. Op geen enkele manier is inzichtelijk gemaakt dat door de gemeente een methode is gebruikt die een marktconforme prijs oplevert. Er bestond derhalve een vermoeden van staatssteun zodat de transactie moest worden gemeld bij de Commissie. Gelet op het feit dat het plan specifiek is toegespitst op de vestiging van Hornbach, acht Praxis niet waarschijnlijk dat een andere partij zich zonder ongeoorloofde staatssteun zal willen vestigen.

Beoordeling

Het is vaste jurisprudentie van Afdeling (zie bijvoorbeeld AbRS 21 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3386) dat in het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financieel-economische uitvoerbaarheid is begrepen, slechts kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen een periode van in beginsel tien jaar. Aan het hiervoor geformuleerde criterium is in beginsel niet reeds voldaan, indien aannemelijk wordt gemaakt dat staatssteun die plaats heeft of heeft gehad kan worden teruggevorderd. Er dient ook aannemelijk te worden gemaakt dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat als gevolg daarvan het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd op een wijze zonder dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend. Daarbij moet de vraag onder ogen worden gezien of het denkbaar is dat in plaats van de beoogde ontwikkelende partij(en) ook één of meer andere marktpartijen, al dan niet in, onderscheidenlijk op een - overigens binnen het plan passende - aangepaste vorm en/of wijze de realisering van de voorziene ontwikkeling of ontwikkelingen (verder) kunnen uitvoeren. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt bovendien dat bestemmingsplannen geen besluiten betreffen die schaarse rechten toebedelen.

Van ongeoorloofde staatssteun (die aan de (financieel-economische) uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat) is geen sprake. Daartoe is het volgende van belang. Praxis

heeft geenszins aannemelijk gemaakt dat staatssteun plaats heeft gehad, laat staan dat sprake zou zijn van staatssteun die zou kunnen worden teruggevorderd. Ook heeft Praxis niet aannemelijk gemaakt dat op voorhand in redelijkheid had moeten worden ingezien dat als gevolg daarvan het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd. Reeds hierom bestaat geen aanleiding van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Daar komt bij dat, anders dan Praxis stelt, voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst wel degelijk een taxatie is uitgevoerd door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur. De overeengekomen grondprijs is vervolgens gebaseerd op deze taxatie.

De conclusie is, gelet op het voorgaande, dat van ongeoorloofde staatssteun, die bovendien aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg zou staan, geen sprake is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Planregels in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat sommige begripsbepalingen te onbepaald zijn. Uit de definitie van 'bouwmarkt' blijkt niet wat onder 'vakman', 'particulier' en 'aanvullende services' dient te worden verstaan. Ook blijkt uit de definitie van 'tuincentrum' niet wat onder 'levende en niet-levende huis- en tuingerelateerde artikelen' wordt verstaan. Voor zover het plan ook de verkoop van dieren mogelijk maakt, is een toetsing aan relevante wet- en regelgeving (welzijn van dieren) op zijn plek. Ten aanzien van de definitie voor bvo merkt Praxis op dat niet expliciet is vermeld wat onder 'overige ruimten' dient te worden begrepen. Verder merkt Praxis op dat uit het bestemmingsplan niet eenduidig volgt welk gebruik aan de gronden wordt toegekend.

Beoordeling

De begripsbepalingen in het bestemmingsplan zijn, met uitzondering van de 'definitie' van bruto vloeroppervlak (bvo) voldoende bepaald en rechtszeker. Daartoe is het volgende van belang.

Uit de definitie van 'bouwmarkt' volgt dat het assortiment van de bouwmarkt zowel aan particulier als aan vakman wordt verkocht, waaruit blijkt dat de producten niet alleen aan particuliere consumenten maar ook aan consumenten die met een zakelijk motief naar de bouwmarkt komen verkocht worden. De Afdeling heeft eerder geoordeeld dat de term 'vakman' niet onduidelijk is (AbRS 11 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2343).

Het begrip 'aanvullende services' heeft betrekking op diensten die bij een bouwmarkt gebruikelijk zijn, waaronder verhuur van materieel en gereedschap. Ook ten aanzien van dit onderdeel van de definitie van 'bouwmarkt' heeft de Afdeling eerder geoordeeld dat dit begrip niet onduidelijk is (AbRS 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:398).

Uit de definitie van 'tuincentrum' blijkt dat in een tuincentrum het volledige assortiment aan levende en niet levende huis- en tuingerelateerde artikelen wordt aangeboden. Wat hieronder wordt verstaan, wordt vervolgens nader toegelicht, door voorbeelden te noemen. De gemeenteraad heeft beoogd ook detailhandel in (huis)dieren mogelijk te maken. Daarom is aan de definitie van tuincentrum ook

expliciet toegevoegd 'detailhandel in dieren en dierenbenodigdheden'. De toetsing aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van welzijn van dieren staat verder los van dit bestemmingsplan.

Met Praxis zijn wij van oordeel dat de definitie van 'bruto vloeroppervlak' niet volledig duidelijk is. Deze definitie zal worden aangepast, waarbij de passage 'met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten' zal worden geschrapt. Wij merken daarbij op dat een inhoudelijke wijziging niet is beoogd.

Ten slotte zijn wij van oordeel dat de bestemming 'Gemengd' inclusief de nadere aanduidingen wel duidelijk is. Juist als gevolg van de specifieke aanduidingen is, zoals ook door de provincie in haar vooroverlegreactie is bevestigd, sprake van specifieke bestemmingen voor de beoogde functies.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de planregels van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- definitie van bruto vloeroppervlak wordt aangepast (artikel 2.7).

Verkeer

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat het bestemmingsplan met betrekking tot verkeer onzorgvuldig is voorbereid. Praxis voert in dit kader aan dat:

- het verkeersonderzoek dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende transparant, niet uitlegbaar, niet navolgbaar en niet reproduceerbaar is;
- niet kan worden uitgesloten dat de verkeersontsluiting een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan;
- de berekening van de verkeersgeneratie niet juist is uitgevoerd.

Het verkeersonderzoek is onvoldoende transparant, niet uitlegbaar, niet navolgbaar en niet reproduceerbaar. Praxis voert in dit kader aan dat:

- indien op grond van de verstrekte gegevens het onderzoek niet kan worden gecontroleerd en gereproduceerd, en indien deze gegevens niet in het onderzoeksrapport zijn opgenomen en evenmin is gewezen op de mogelijkheid deze gegevens op te vragen of in te zien, is het bestendige jurisprudentie dat het betreffende besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen;
- uit het verkeersrapport volgt namelijk uitsluitend dat het verkeersmodel van Goudappel Coffeng is aangeleverd door de gemeente, maar dit verkeersmodel zelf is niet met het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Praxis is van oordeel dat niet kan worden uitgesloten dat de verkeersontsluiting een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daartoe wordt aangevoerd dat onvoldoende is onderbouwd dat de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en leefbaarheid voldoende is en dat onvoldoende gewaarborgd is dat de verkeersintensiteit rondom de Hornbach voldoende kan worden afgewikkeld.

Praxis voert in dit kader aan dat:

- in het bestemmingsplan is onvoldoende gegarandeerd dat de realisatie van de (vereiste) rotonde daadwerkelijk kan plaatsvinden (geen voorwaardelijke verplichting mogelijk, aangezien de beoogde locatie voor de rotonde buiten het plangebied ligt);

- bij de berekeningen van de verkeersafwikkeling is ten onrechte niet de invloed van het fietsverkeer (RijnWaalpad) op de verkeersafwikkeling meegenomen.

Praxis is van oordeel dat de berekening van de verkeersgeneratie niet juist is uitgevoerd. Praxis voert in dit kader aan dat:

- onvoldoende gemotiveerd is waarom 'rest bebouwde kom' is toegepast;
- voor de drive-in is een zeer laag kengetal voor verkeer gehanteerd;
- het aandeel vrachtverkeer is niet meegenomen.

Beoordeling

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten door Goudappel Coffeng een aanvullend verkeersonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek zal, ter vervanging van het eerdere verkeersonderzoek, als bijlage aan de plantoelichting worden gehecht. In het onderzoek is ten eerste een check uitgevoerd op de in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt genomen verkeersgeneratie. Daarnaast is (nogmaals) beoordeeld of de (beoogde) verkeersontsluiting en verkeerstructuur in de omgeving van het plangebied de (extra) verkeersgeneratie op een zorgvuldige en veilige wijze kan afwikkelen. Wij zijn van oordeel dat dit verkeersonderzoek voldoende transparant, uitlegbaar, navolgbaar en reproduceerbaar is. In dit kader achten wij relevant dat de in het verkeersonderzoek gehanteerde uitgangspunten duidelijk zijn omschreven in het rapport.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie concludeert Goudappel Coffeng in het verkeersonderzoek dat in eerdere studies is uitgegaan van een overschatting van de verkeersgeneratie van de totale ontwikkelingen binnen het plangebied. Volgens Goudappel Coffeng kan, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, uitgegaan worden van het gemiddelde van de bandbreedte van de kencijfers van het CROW die gelden voor de gebiedstypering 'rest bebouwde kom'.

Goudappel Coffeng komt daarmee tot de volgende verkeersgeneratie (zie ook bijlage 2 bij de verkeersstudie):

functie	functie CROW	omvang	kencijfer verkeersgeneratie	verkeersgeneratie totaal
bouwmarkt	bouwmarkt	10.500	29,35	3.082
tuincentrum	tuincentrum	5.500	14,75	811
drive-in	arbeidsextensief/bezoekersextensief	4.900	4,45	218
restaurant	restaurant of fastfoodrestaurant	1.500	n.b.t.	600
landschapspark	volkstuin	17.494	1,15	20
tankstation	-	-	n.b.t.	504
totaal				5.235

In het nieuwe verkeersonderzoek is, zoals beschreven in bijlage 2 bij dit onderzoek, bovendien expliciet rekening gehouden met vrachtverkeer.

Ten aanzien van de drive-in merkt Goudappel Coffeng op dat deze functie een beperkte verkeersgeneratie heeft en derhalve aansluiting kan worden gezocht bij de (lagere) kencijfers voor de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Goudappel Coffeng wijst daarbij op het feit dat de functie ondersteunend is aan de bouwmarkt. Bovendien is de drive-in geschikt om met auto's en zelf grote vrachtwagens in te rijden, waardoor het logisch is dat het vloeroppervlak een lagere vloerproductiviteit in aantal bezoekers kent dan een reguliere bouwmarkt. Wij delen het standpunt van Goudappel Coffeng en verwijzen in dit kader ook naar

eerdere jurisprudentie van de Afdeling waarin de Afdeling heeft geoordeeld over de verkeersgeneratie van een drive-in van Hornbach (bijvoorbeeld AbRS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). Wij menen dat deze jurisprudentie ook in dit geval relevant is. De aard van de drive-in is immers identiek. Anders dan Praxis stelt is geen sprake van een opzichzelfstaande functie met bijbehorende aantrekkingskracht heeft.

In het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de verkeersafwikkeling in de huidige situatie op de wegvakken en kruispunten in de omgeving van het plangebied goed is. Uit het statische verkeersmodel volgt dat de verkeersintensiteiten in prognosejaar 2032 als gevolg van (woningbouw)ontwikkelingen en autonome groei fors toenemen. Uitgaande van die verkeersintensiteiten zou in het prognosejaar 2032, ook zonder planontwikkeling op Vlek 14, sprake zijn van een slechte verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. Dit knelpunt staat dus los van de planontwikkeling. Het effect als gevolg van de planontwikkeling is op het maatgevende moment, de avondspitsperiode, (zeer) beperkt en nauwelijks tot niet van invloed op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

Het is volgens Goudappel Coffeng overigens de vraag of de uit het statische model voortvloeiende verkeersintensiteiten zich in de praktijk ook voor zullen doen. Het huidige statische unimodale (alleen autoverkeer) verkeersmodel houdt bij de toedeling van het verkeer over de wegen in het netwerk maar beperkt rekening met de maximale capaciteit van de wegvakken en de maximale capaciteit van de kruispunten in het wegennetwerk. Het huidige statische verkeersmodel houdt geen rekening met automobilisten die de spits mijden en in rustigere periodes vertrekken of automobilisten die hun auto laten staan en het openbaar vervoer of de fiets als alternatief vervoermiddel nemen of zelfs thuis gaan werken. Het gevolg daarvan is dat er in het verkeersmodel (theoretisch) meer verkeer over een wegvak en kruispunt kan rijden dan dat daar in de praktijk ruimte voor is.

Desondanks heeft Goudappel Coffeng beoordeeld welke maatregelen noodzakelijk zouden zijn om, uitgaande van de worstcase-situatie tot een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied te komen. Goudappel Coffeng adviseert twee maatregelen: 1) het aanpassen van de bestaande vormgeving van de ovatonde en 2) het fysiek onmogelijk maken van de linksaf-beweging vanaf de S111 richting de ovatonde. Deze maatregelen leiden samen in het prognosejaar 2032, ook rekening houdend met de planontwikkeling, tot een robuust verkeerssysteem en een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied.

Goudappel Coffeng adviseert, gelet op het feit dat niet zeker is of de worstcase-situatie zich daadwerkelijk in de praktijk voor zal doen, de verkeerssituatie op de ovatonde permanent te monitoren. Zodra duidelijk wordt dat de verkeersintensiteiten op de ovatonde daadwerkelijk (te) hoog (gaan) worden en/of sprake is van stagnatie met (te) lange wachtrijen tot gevolg, dienen beide maatregelen uitgevoerd te worden. Wij nemen dit advies over. Volledigheidshalve merken wij op dat alle door Goudappel Coffeng voorgestelde maatregelen uitvoerbaar zijn. De maatregelen vinden plaats op gronden die bij de gemeente in eigendom zijn en zijn bovendien in overeenstemming met de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen. Voor de kosten van de noodzakelijke maatregelen is reeds nu een reservering opgenomen. Met andere woorden: de gemeente Nijmegen heeft het zelf in de hand om de noodzakelijke maatregelen uit te voeren. Wij benadrukken dat wij, zodra dit nodig blijkt, de maatregelen ook daadwerkelijk uit zullen voeren. Daarmee staat vast dat ook uitgaande van een worstcase-situatie, de verkeersgeneratie van de planontwikkeling ook in de toekomst met een goede kwaliteit kan worden afgewikkeld op het omliggende wegennet.

Specifiek ten aanzien van de nieuw te realiseren rotonde merken wij nog op dat de gemeente het in haar macht heeft deze te realiseren en daartoe, bij het bouwrijp maken van de gronden, ook over zal gaan. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van de rotonde bovendien ook toe. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet vereist.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (juni 2020) vervangt het verkeersonderzoek van mei 2019 en wordt in paragraaf 4.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Parkeren

Zienswijze

Praxis meent dat het bestemmingsplan niet voorziet in voldoende parkeermogelijkheid om in de parkeerbehoefte te voorzien. Volgens Praxis is het standpunt dat de drive-in in de eigen parkeerbehoefte voorziet onjuist. Praxis is verder van oordeel dat niet in lijn met de doelstellingen van het parkeerbeleid wordt gehandeld door P+R Nijmegen-Noord te laten verdwijnen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet wel in voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ten aanzien van de drive-in merken wij op dat, zoals Praxis zelf ook aangeeft, de Afdeling reeds eerder heeft geoordeeld dat het niet onredelijk is om voor de drive-in geen aansluiting te zoeken bij de kencijfers van de CROW (bijvoorbeeld AbRS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). Wij menen dat deze jurisprudentie ook in dit geval relevant is. De aard van de drive-in is immers identiek. Wij wijzen in dit kader ook op de uitspraak van de Afdeling inzake de Hornbach in Apeldoorn (AbRS 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:914). In het bestemmingsplan dat in deze procedure ter beoordeling voorlag, was eenzelfde definitie van drive-in opgenomen als in onderhavig bestemmingsplan.

Ten slotte merken wij op dat compensatie van het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het (voormalige) P+R terrein niet vereist is. Ter plaatse van het plangebied was tot eind 2015 een tijdelijke P+R voorziening aanwezig. Deze voorziening is met de realisatie van Cinemec (thans Pathé Nijmegen) verplaatst naar de zuidzijde van de ovatonde. Sinds dat moment is het P+R terrein niet meer in gebruik. Van het vervallen van een P+R terrein is dan ook geen sprake. Alleen bij enkele zeer grote evenementen werd nog gebruik gemaakt van het terrein voor parkeren. Voor deze evenementen zal gebruik gemaakt moeten worden van andere parkeerterreinen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Zorgvuldige landschappelijke inpassing onvoldoende geborgd

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat het bestemmingsplan niet voorziet in voldoende waarborgen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. In het ontwerp bestemmingsplan wordt alleen geregeld dat groenvoorzieningen op het eigen terrein van de Hornbach-vestiging aanwezig zullen zijn, maar dat niet wordt voorzien in de verplichting tot de aanleg en instandhouding van het landschapspark over het gehele terrein. Bovendien kan de volledige oppervlakte van de voor landschapspark aangewezen gronden ingevuld worden met moestuinen en/of voedselbos. Met dit gebruik zijn de landschappelijke waarden van het plangebied niet gewaarborgd.

Beoordeling

De gemeente acht een landschappelijke inpassing van (enkel) de bouw- en tuinmarkt, het restaurant en het tankstation in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het beplantingsplan dat in bijlage 1 van de plantoelichting is opgenomen. Dit beplantingsplan is echter uitgebreider en omvat ook het landschapspark, dat dus geen onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. De gemeente heeft het grotendeels in haar macht de landschappelijke inpassing zelf te realiseren en zal hiertoe ook overgaan. Voor zover de gronden niet bij de gemeente in eigendom zijn, en de gemeente het dus niet in haar macht heeft de inpassing te realiseren, is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen op grond waarvan realisatie van de inpassing geborgd is. Dit geldt alleen voor het terrein van de bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Rondom het tankstation en restaurant zal de gemeente zelf de landschappelijke inpassing realiseren. Daarvoor is een zone met een breedte van tenminste 5 meter gereserveerd rondom de kavels voor deze functies. Deze gronden blijven bij de gemeente in eigendom.

Specifiek ten aanzien van het landschapspark merken wij op dat met de provincie is overeengekomen om het deel van het plangebied dat niet wordt ontwikkeld, een parkachtige inrichting te geven die aansluit op Park Lingezege. Ook dit is – zoals gezegd – uitgewerkt in het beplantingsplan. De gemeente zal het landschapspark binnen 2,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen ook daadwerkelijk realiseren. Anders dan Praxis aanvoert, zijn moestuinen en voedselbossen slechts toegestaan binnen een deel van het landschapspark (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - stadslandbouw'). In de plantoelichting zal een nadere beschrijving van het beplantingsplan worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- in de plantoelichting (paragraaf 2.1.5) zal een nadere beschrijving van de het beplantingsplan worden opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 BRO

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat de door BRO geschetste scenario's onjuist zijn en een verkeerd beeld geven van de actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatief en

kwalitatief opzicht. De effecten van de ontwikkeling zijn onaanvaardbaar, aldus Praxis. De regionale afstemming is volgens Praxis bovendien onvoldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Praxis stelt dat het verzorgingsgebied onjuist is afgebakend. Praxis vraagt zich af op basis van welke ervaringen BRO het verzorgingsgebied heeft bepaald (op circa 20 autominuten). Praxis merkt op dat BRO ten onrechte Duiven niet heeft betrokken. Praxis wijst bovendien op het rapport ten behoeve van Van Cranenbroek in Beuningen.

Volgens Praxis is ten onrechte geen rekening gehouden met de harde plancapaciteit. Bull Beuningen is ten onrechte niet betrokken. Dat geldt ook voor de capaciteit van Klepperheide en Mercuriuspark.

Voor Praxis is niet duidelijk op basis van welke ervaringen BRO concludeert dat de doe-het-zelfsector profiteert van de komst van Hornbach. In het rapport 'Hengelo, Effecten vestiging bouwmarkt & tuincentrum op locatie Veldkamp' concludeert BRO dat speciaalzaken onder druk staan door het groeiende marktaandeel van de grootschalige bouwmarkten.

Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte stelt Praxis dat ten onrechte uitsluitend de focus is gelegd op de doe-het-zelfbranche en tuincentra, terwijl Hornbach ook assortimenten voert die van invloed zijn op andere branches, zoals tuinartikelen en dierenspeciaalzaken. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de concurrentie met dierenspeciaalzaken en tuinartikelen-winkels. Blijkens het Seinpost-rapport zullen juist deze speciaalzaken de nodige invloed ondervinden van de komst van Hornbach.

Praxis bestrijdt dat er een kwalitatieve behoefte bestaat aan de Hornbachontwikkeling. Er is geen sprake van een winkel die in het beoogde verzorgingsgebied nog niet aanwezig is.

In het bestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt. Bij de studie naar bestaande locaties is Bull in Beuningen ten onrechte niet betrokken.

Beoordeling

Algemeen

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft BRO het rapport 'Nijmegen, nadere uitwerking toets ladder voor duurzame verstedelijking grootschalige bouw-/tuinmarkt Ressen' uit 2018 geactualiseerd. Dit geactualiseerde rapport zal in de plantoelichting worden verwerkt en als bijlage worden aangehecht (ter vervanging van de nadere uitwerking van oktober 2018). In de beantwoording van deze zienswijze zal ook naar dit geactualiseerde rapport worden verwezen.

Verzorgingsgebied

Wij stellen voorop dat het verzorgingsgebied juist is afgebakend. Uit de handreiking bij de ladder blijkt dat de behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Gelet op aard en omvang van de ontwikkeling is het verzorgingsgebied bepaald in de BRO-rapportages.

De 20-minuten autoreistijd komt voort uit de eerste locatieverkenning van Hornbach en is vooral een indicatie, om het verzorgingsgebied aan te geven en geen hard uitgangspunt. Bij een nadere analyse is het consumentendraagvlak binnen het 'eigen-verzorgingsgebied' leidend. Dat wordt bepaald door het feitelijke consumentengedrag op basis van koopstromenonderzoek.

Met het doortrekken van de A-15 zal een groter deel van de Liemers waarschijnlijk binnen 20 minuten autoreistijd van de Hornbach te Ressen komen te liggen. De koop-oriëntatie van de inwoners van de Liemers wordt echter in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van aanbod in de nabijheid, in dit geval de regio Arnhem. De doortrekking van de A15 zal hierin naar verwachting geen verandering brengen. Feit is immers dat de inwoners van de Liemers op kortere afstand eenzelfde aanbod hebben. Bovendien wordt de doortrekking in de vorm van een tolweg uitgevoerd, hetgeen voor het uitwisselen van koopstromen een extra barrière zal zijn.

Specifiek ten aanzien van de Hornbach in Duiven merken wij het volgende op. Hoewel gemeente Duiven niet in het verzorgingsgebied is opgenomen, is in de BRO-rapportages wel degelijk rekening gehouden met de komst van Hornbach te Duiven en andere ontwikkelingen buiten het verzorgingsgebied. In de berekening van de marktmogelijkheden is de toevloeiing van koopstromen uit de omgeving Duiven niet verhoogd, wat normaliter bij een versterking van het aanbod in Ressen wel het geval zou zijn. Dat geldt ook voor de koopkrachtbinding in de omgeving Ressen, ook deze is niet verhoogd. Door de aanbodversterking in Duiven (Hornbach en Intratuin) en Ressen (Hornbach) zijn de koopstromen min of meer op het huidige niveau gehouden.

Kwantitatieve behoefte

Uit de opgestelde marktbenadering in de BRO-rapportage 2020 blijkt dat er kwantitatieve behoefte aanwezig is die ruimschoots voldoende is voor inpassing van een grootschalige bouw- en tuinmarkt van 10.950 m² wvo. Ook na de toevoeging van deze grootschalige bouw- en tuinmarkt zal de gemiddelde vloerproductiviteit in zowel in de doe-het-zelfbranche als in de tuincentrabranche nog boven het landelijk gemiddelde uitkomen. Omdat de omzet per m² wvo boven het landelijke gemiddelde blijft uitkomen, is er ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt voor alle bestaande bouwmarkten en tuincentra in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Het is dan ook niet aannemelijk dat bestaande bouwmarkten of tuincentra de deuren als gevolg van de beoogde ontwikkeling moeten sluiten. Een toename van de leegstand is daarom niet te verwachten. Wij achten de ontwikkeling dan ook aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft BRO nogmaals naar de harde plancapaciteit in de regio gekeken. Specifiek ten aanzien van de door Praxis genoemde locaties 'Bull Beuningen', 'Klepperheide' en 'Mercuriuspark' luiden de bevindingen van BRO als volgt:

- locatie Bull: voor deze locatie is enkel een tuincentrum planologisch toegestaan. De 'plancapaciteit' voor tuincentra bedraagt ca. 15.000 m² wvo;
- locatie Mercuriuspark: op deze locatie heeft een tweetal vrije kavels voldoende omvang voor inpassing van een reguliere bouwmarkt of een tuincentrum. De totale 'plancapaciteit' bedraagt 10.492 m² wvo;
- locatie Klepperheide; alle kavels op deze locatie zijn ingevuld. Er is geen plancapaciteit voor een bouwmarkt- of tuincentrumaanbod aanwezig.

Wij achten het absoluut niet aannemelijk dat de hierboven geanalyseerde plancapaciteit volledig ingevuld zal worden. Ter illustratie: voor doe-het-zelf zal dit

betekenen dat het huidige winkelaanbod in m² met ca. 26% zal toenemen en voor tuincentra met ca. 60%. Desondanks hebben wij BRO verzocht de plancapaciteit in de behoefteberekening te betrekken. BRO heeft dit in het geactualiseerde rapport uit 2020 gedaan. BRO komt tot de conclusie dat in een worst-case scenario, waarin alle plancapaciteit wordt ingevuld, sprake is van een theoretisch overaanbod van 4.200 m² wvo in de doe-het-zelfbranche en 21.600 m² wvo in de branche tuincentra.

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat er rekening moet worden gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Uit het voorgaande blijkt dat concurrentie en omzeteffecten op gevestigde aanbieders vanuit de ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn, tenzij dit leidt tot dusdanige leegstandseffecten dat het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het gedrag komen. In voorliggende casus zal de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt niet tot onaanvaardbare leegstandseffecten leiden.

Wij stellen voorop dat het niet invullen van plancapaciteit met bouwmarkten of tuincentra iets anders is dan dat door opening van de grootschalige bouw- en tuinmarkt leegstand ontstaat door het sluiten van bestaande bouwmarkten of tuincentra. Na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt, neemt het marktperspectief voor nieuwe spelers op de markt af. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat de plancapaciteit op Mercuriuspark, volledig zal worden ingevuld met bouwmarkten of tuincentra. Dat achten wij niet bezwaarlijk. Op deze locatie zijn immers diverse andere invullingen planologisch mogelijk en bovendien zijn er in de omgeving reeds bouwmarkten gevestigd. Het niet (volledig) invullen van de plancapaciteit met bouwmarkten of tuincentra is ten slotte in lijn met het RPW. Zo is bijvoorbeeld voor Bull Beuningen in het Regionaal Programma Werklocaties voorzienbaarheid gecreëerd en wordt beoogd deze plancapaciteit ook daadwerkelijk te schrappen.

Mocht de plancapaciteit op Mercuriuspark en locatie Bull echter wel volledig worden ingevuld, ontstaat er in theorie een overaanbod aan winkelmeters. Dit betekent echter niet per definitie dat dit winkelaanbod ook daadwerkelijk zal verdwijnen. De berekeningen zijn namelijk uitgevoerd aan de hand van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit. Dit is echter geen norm voor economisch rendabel functioneren. Deze vloerproductiviteit verschilt namelijk sterk per regio. Ter illustratie: in tegenstelling tot de Randstad zijn er in het oosten van het land meer woningen met grotere tuinen waardoor (logischerwijs) ook meer aan tuinproducten besteed wordt. Daartegenover staat dat de huisvestingslasten juist lager zijn, waardoor meer m² rendabel te exploiteren zijn. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit moet dan ook als indicatie worden gezien en niet als norm voor economisch functioneren.

Maar stel dat een afwijking t.a.v. dit landelijk gemiddelde groter dan -10% duidt op economisch niet-rendabel functioneren, dan betekent dat in dit geval dat er geen overschot aan doe-het-zelf is. Voor tuincentra is ook in dat geval nog sprake van een overschot van circa 15.800 m² wvo. Dit komt neer op circa 3 tuincentra. Mocht er onverhoopt leegstand ontstaan in bestaande tuincentra, dan is het voor de toets aan de Ladder relevant wat de effecten van deze leegstand zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Van onaanvaardbare (leegstands)effecten zal ook in dit worst-case scenario naar ons oordeel geen sprake zijn. Tuincentra liggen voornamelijk

solitair. Bovendien zijn deze locaties vaak geschikt voor herontwikkeling, bijvoorbeeld tot woningbouw.

Wij concluderen dan ook dat de ontwikkeling, ook in de onwaarschijnlijke (worst-case) situatie dat alle plancapaciteit wordt ingevuld, aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

In de BRO-rapportages zijn de speciaalzaken binnen de branche doe-het-zelf overigens wel betrokken. Het is bij ruimtelijk-functioneel onderzoek voor grootschalige bouw- en tuinmarkten immers gebruikelijk het onderzoek toe te spitsen op de branches doe-het-zelf- en tuincentra. Hierin wordt de hele branche doe-het-zelf betrokken (dus ook speciaalzaken). De conclusie dat er voldoende omzet te behalen blijft voor de doe-het-zelf-sector geldt dus ook voor de speciaalzaken binnen deze sector. Wel is het zo dat speciaalzaken een deels ander marktsegment bedienen. Bouwmarkten concurreren in eerste plaats immers met andere bouwmarkten. Daarbij is van belang dat de gevestigde speciaalzaken in de huidige situatie ook al (deels) concurreren met de bestaande bouwmarkten.

Kwalitatieve behoefte

Wij stellen voorop dat in de BRO-rapportages ook rekening is gehouden met de effecten op dierenwinkels. De marktbenaderingen zijn immers opgesteld op basis van de omzetkengetallen. Deze hebben betrekking op de omzet in winkels en niet op artikelen/assortimenten. Dit betekent dat omzet/bestedingen naar artikelgroepen die verkocht worden als ondergeschikt in de doe-het-zelf- en tuincentrumbranche (zoals dierenbenodigdheden) ook meegenomen worden in de markt- effectbenadering. In deze omzetkengetallen is met andere woorden, voor de branches doe-het-zelf en tuincentra al een ondergeschikt assortiment aan dibevo opgenomen, aangezien dibevo in het merendeel van de bouwmarkten en vooral tuincentra wordt verkocht.

Uit een aanvullende marktanalyse voor de branche dibevo (dieren, benodigdheden en voerders) blijkt bovendien het volgende. Het aanbod aan dierenwinkels is zeer beperkt in het verzorgingsgebied. Het aanbod bedraagt slechts 11 m² wvo per 1.000 inwoners, terwijl het landelijk gemiddelde op 20 m² ligt. Er is met andere woorden bijna 2 keer minder winkelaanbod aan dierenwinkels dan verwacht mag worden o.b.v. het landelijke gemiddelde. Stel we zien dibevo-aanbod binnen Hornbach als een zelfstandige dierspeciaalzaak van 500 m² wvo. Dan zal het aanbod per 1.000 inwoners 12 m² bedragen. Bij een dibevo-afdeling van 1.000 m² wvo zal ditzelfde gemiddelde 14 m² bedragen, hetgeen nog altijd fors lager ligt dan landelijk gemiddeld. Er zal door het relatief beperkte winkelaanbod in deze branche voldoende omzet te behalen blijven voor economisch rendabel functioneren. Bovendien functioneren de dierenwinkels in de huidige situatie ook al naast de bestaande bouw- en tuinmarkten, die veelal ook een dibevo-afdeling hebben.

Op basis van de aanvullende analyse is het niet de verwachting dat er dierspeciaalzaken verdwijnen als gevolg van de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is geen sprake.

Wij blijven ten slotte met BRO van oordeel dat de beoogde komst van Hornbach naar Nijmegen een positief effect heeft op de consumentenverzorging in de regio, door een nog ontbrekend, grootschalig winkelconcept aan het huidige aanbod toe te voegen. Anders dan Praxis stelt, kent het verzorgingsgebied niet al een ruim aanbod aan grootschalige bouwmarkten en tuincentra. De door Praxis opgesomde winkels, die deels buiten het verzorgingsgebied zijn gelegen, zijn qua aard en omvang niet vergelijkbaar met een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum als Hornbach.

Locatiestudie

Uit de handreiking bij de ladder, blijkt dat indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

In de BRO-rapportage 2017 is een locatiestudie opgenomen. Hierin zijn de potentiële locaties binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling beoordeeld, die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Er heeft een voorselectie plaatsgevonden op basis van de toetsingscriteria (BRO-rapportage 2017, par. 4.1). Denk hierbij aan de ligging in het verzorgingsgebied, geschiktheid en de beschikbaarheid. Zo liggen alle in de BRO-rapportage 2017 opgenomen locaties, aan of nabij autosnelwegen of hoofdontsluitingswegen. In de locatiestudie is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de beleidsmatige ambitie om in de Waalsprong ruimte te bieden aan bedrijven. Gekoppeld hieraan is relevant hoeveel consumenten (ook binnen de Waalsprong) binnen een bepaalde reistijd bereikt kunnen worden. Enkel de ‘enigszins’ kansrijke locaties zijn in de uiteindelijke rapportage opgenomen en volledig afgewogen. Andere locaties zijn in dit stadium reeds onhaalbaar geacht, gelet op de toetsingscriteria. Dit geldt ook voor de door Praxis genoemde locatie van Bull.

De locatie tuincentrum Bull is in de BRO-rapportages in beschouwing genomen, maar is niet als potentieel kansrijk in de BRO-rapportage 2017 opgenomen, omdat de locatie geen reëel alternatief is. Bij deze conclusie is het volgende van belang:

- In het door BRO opgestelde locatie-onderzoek is een aantal beoordelingscriteria opgenomen voor de afweging van de planlocaties. Een van de beoordelingscriteria is de situering van de planlocatie t.o.v. het marktgebied. Gelet op onder meer dit criterium is de locatie tuincentrum Bull ongeschikt voor inpassing van een grootschalige bouw- en tuinmarkt.
- De planlocatie, ligt anders dan Ressen Vlek 14, niet direct aan de snelweg, maar ligt op ca. 5 min autoreistijd naar de op- en afrit Beuningen aan de A73. Hierdoor is het verzorgingsgebied (aantal te bereiken consumenten) kleiner dan Ressen Vlek 14. Dit is onwenselijk voor de grootschalige bouw- en tuinmarkt.
- Voorts is van belang dat de ontwikkeling zal zorgen voor een onwenselijke toename van verkeer op de wegen Schoenakker en de Van Heemstraweg, die tezamen een groot deel van de ringweg van kern Beuningen vormen.
- Het huidige bestemmingsplan staat geen bouwmarkt toe en in het RPW wordt deze locatie ook niet aangewezen als wenselijke ontwikkelingslocatie voor een grootschalige bouwmarkt. Er zal dan ook geen medewerking verleend kunnen worden aan een bestemmingsplan aanpassing.

Wij concluderen dat er een locatiestudie heeft plaatsgevonden waarin geconcludeerd wordt dat de Locatie Ressen Vlek 14, de meest geschikte locatie is voor inpassing van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Deze locatie ligt weliswaar buiten bestaand stedelijk gebied maar uit de locatiestudie blijkt dat geen van de locaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt is voor inpassing van de grootschalige bouw- en tuinmarkt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de geactualiseerde rapportage van BRO van maart 2020 wordt, ter vervanging van de nadere uitwerking van oktober 2018, in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Toelichting in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid onder c BRO

Zienswijze

Praxis voert aan dat in de plantoelichting niet de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro zijn weergegeven.

Beoordeling

Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft vooroverleg plaatsgevonden met (onder meer) betrokken buurgemeenten, het waterschap en de provincie. In hoofdstuk 7.2 van de plantoelichting is uitgebreid op de vooroverlegreacties van de diverse partijen ingegaan. Overigens zijn de betrokken buurgemeenten en de provincie al vanaf het begin van de planvorming door de gemeente op de hoogte gehouden over het initiatief. In het kader van de vaststelling van het RPW en de advisering door het IOD heeft ten aanzien van het aspect 'behoefte' ten slotte regionale afstemming plaatsgevonden met ook andere gemeenten dan Overbetuwe en Lingewaard.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Toelichting in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid onder e BRO

Zienswijze

Praxis voert aan dat in de plantoelichting niet de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is beschreven.

Beoordeling

Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft vooroverleg plaatsgevonden met (onder meer) de Vereniging Dorpsbelangen Ressen en het Huis van de Binnenstad. Op deze wijze zijn (verenigde) burgers en ondernemers bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken. In hoofdstuk 7.2 van de plantoelichting is hiervan verslag gedaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Strijd met regionale en provinciale belangen

Zienswijze

Praxis stelt zich op het standpunt dat sprake is van strijd met de Omgevingsverordening. Praxis stelt daartoe dat het bestemmingsplan niet in het RPW past, omdat:

- het maximaal toegestane bvo wordt overschreden;
 - het bvo is onjuist berekend;

- het bestemmingsplan maakt ook een tankstation en een restaurant mogelijk, zodat geen sprake is van een solitaire bouwmarkt;
 - het bestemmingsplan staat opslag en uitstalling buiten de gebouwen toe;
- de planregels geen beperkingen stellen voor het toelaten van nevenassortiment.

Beoordeling

De voorziene ontwikkeling is anders dan Praxis stelt juist wel in overeenstemming met het door gedeputeerde staten op 6 februari 2018 vastgestelde RPW. Daarmee is het plan ook in overeenstemming met het vigerende artikel 2.13 van de Omgevingsverordening.

Zoals Praxis terecht aanvoert is in het RPW ingestemd met de ontwikkeling van een solitaire bouw- en tuinmarkt van 20.000 m² bvo. De in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Het bestemmingsplan voorziet immers in een bouw- en tuinmarkt van in totaal 17.900 m² bvo (10.500 m² bvo bouwmarkt, 2.550 m² bvo tuincentrum en 4.900 m² bvo Drive-in). Anders dan Praxis stelt behoort (onder meer) de buitenruimte van het tuincentrum niet tot het bvo. Bruto vloeroppervlak betreft immers de oppervlakte van gebouwen. Dat de buitenruimte kwalificeert als verkoopruimte, doet hier niet aan af.

Bovendien is sprake van een solitaire bouwmarkt. Dat in het plangebied ook een tankstation en restaurant worden gerealiseerd doet hier niet aan af. Het vereiste dat sprake dient te zijn van een solitaire bouwmarkt moet worden uitgelegd tegen de achtergrond van het feit dat ter plaatse van het plangebied eerder beoogd was een groot retailpark te realiseren. Daarmee konden de provincie en de regio niet instemmen. Vervolgens is afgestemd dat niet het gehele plangebied met perifere detailhandel wordt ingevuld, maar slechts een bouw- en tuinmarkt wordt ontwikkeld. Dat ook andere functies worden gerealiseerd (in casu een tankstation en een restaurant) maakt dan ook niet dat geen sprake is van een solitaire bouw- en tuinmarkt.

Het bestemmingsplan staat het niet toe dat het volledige bouwvlak van ongeveer 28.000 m² wordt gebruikt ten behoeve van de verkoop van goederen. In artikel 4.1 aanhef en onder a van de planregels is de omvang van de bouw- en tuinmarkt immers expliciet gemaximeerd. Een grotere verkoopruimte is niet toegestaan. Dat het bestemmingsplan opslag toestaat, maakt dit niet anders. Met deze regeling voor 'opslag' is ook helemaal niet beoogd extra verkoopruimte toe te voegen. Dit zal nog worden benadrukt door de planregeling te wijzigen, in die zin dat 'en uitstalling' uit de regeling wordt geschrapt.

Ten slotte is van belang dat het op grond van het RPW is toegestaan om 10 procent van de winkelvloeroppervlakte met een maximum van 100 m² in te zetten voor niet aan het hoofdassortiment gerelateerde (branchevreemde) artikelen. De mogelijkheid tot het voeren van branchevreemde producten is, in overleg met de initiatiefnemer van de bouw- en tuinmarkt, in de planregels niet opgenomen. Daarmee is de verkoop van branchevreemde artikelen niet toegestaan. Er is enkel een bouw- en tuinmarkt toegestaan. In de definitiebepalingen van bouwmarkt en tuincentrum is uitgebreid omschreven wat daaronder dient te worden verstaan en welke assortiment mag worden gevoerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de planregels van het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

- uit artikel 4.1 aanhef en onder j wordt ´en uitstalling´ geschrapt;
- uit artikel 4.3.1 aanhef en onder c van de planregels wordt ´en uitstalling´ geschrapt.

Geluid

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect geluid onzorgvuldig is voorbereid. Er heeft volgens Praxis ten onrechte geen (nader) onderzoek plaatsgevonden naar het aspect geluid. Het ligt volgens Praxis in de rede geluidbeperkende maatregelen te treffen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Het plan heeft ook geen betrekking op het aanleggen of aanpassen van gezoneerde geluidsbronnen. Het plan hoeft dus niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Anders dan Praxis aanvoert, is het aspect geluid in het kader van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening wel beoordeeld. Wij verwijzen naar hoofdstuk 5.1.1 van de plantoelichting, waarin de in het plan mogelijk gemaakte functies aan de hand van de richtafstanden op grond van de VNG-Brochure ´Bedrijven en milieuzonering´ zijn beoordeeld. Ten aanzien van alle functies wordt voldaan aan de richtafstanden, ook die in het kader van geluid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Trilling

Zienswijze

Praxis voert aan dat ten onrechte geen trillingsonderzoek is verricht.

Beoordeling

Er bestaat geen aanleiding ten behoeve van het bestemmingsplan een trillingsonderzoek te verrichten. Het doen van trillingsonderzoek is slechts vereist als binnen de inrichting activiteiten zouden plaatsvinden met bekend hoge trillingsopwekking of indien logistieke activiteiten op een dusdanig korte afstand van trillingsgevoelige gebouwen plaatsvinden waarbij trillinghinder redelijkerwijs voorzien kan worden. Binnen de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies zijn echter geen machines voorzien met hoge trillingsopwekking. Daarnaast vinden er geen logistieke activiteiten plaats op korte afstand van trillingsgevoelige gebouwen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Externe veiligheid

Algemeen

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat met betrekking tot de externe veiligheid niet onomstotelijk is gebleken dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en niet in strijd is met de van toepassing zijnde veiligheidsnormen. Volgens Praxis had bij de berekening van het groepsrisico de hoeveelheid personen die de nabijgelegen Pathé Nijmegen bezoekt moeten worden meegenomen.

Beoordeling

De effecten van het nieuwe bestemmingsplan op de hoogte van het groepsrisico zijn berekend voor het spoor en de buisleidingen. Daarbij is zowel de bestaande hoogte van het groepsrisico als de nieuwe hoogte van het groepsrisico na toevoeging van de te verwachte populatie in het plangebied berekend met het daarvoor wettelijk aangewezen beschikbare programma Carola voor de buisleidingen. Bij deze berekening is ook de populatie van de Cinemec (thans Pathé Nijmegen) als “werklocatie” meegenomen uit het populatiebestand dat beschikbaar wordt gesteld door de BAG populatieservice. De afstand tot de locatie is inderdaad ongeveer 300 meter. Het rekenprogramma Carola zorgt er voor dat populaties buiten de 100% lethaal contour van de buisleidingen (210 meter in dit geval) slechts zeer beperkt worden meegenomen in de hoogte van risico omdat de overlevingskans in de zone (verder dan 210 meter van de leiding) veel groter is dan binnen de 210 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Transport gevaarlijke stoffen

Zienswijze

Praxis stelt zich op het standpunt dat het onderzoek uit 2007 over transporthoeveelheden over de N325 verouderd is en niet aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegd kan worden. Praxis stelt verder dat niet aan de beperkte verantwoordingsplicht van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is voldaan.

Beoordeling

Het is zeer onwaarschijnlijk dat er een substantieel groepsrisico ontstaat als gevolg van het plan door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N325. De telling van het aantal transporten in 2007 is inderdaad oud. Het is hierbij relevant om te constateren dat de wegen waar een substantieel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn aangewezen in de Regeling basisnet. Om te bewaken dat ten onrechte wegen in de regeling buiten beschouwing zijn gelaten, voert Rijkswaterstaat bij wegen met een geringer vervoer verkeerstellingen uit. Bij wegen waarbij Rijkswaterstaat geen tellingen meer uitvoert, wordt de vervoersbijdrage niet substantieel geacht. De N325 is tenminste de laatste 10 jaar niet als zelfstandige weg opgenomen in deze tellingen.

Lokaal is de N325 aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen. Deze routing loopt van de N325 richting Millingen aan de Rijn. Het route plichtige vervoer van

gevaarlijke stoffen kan dus niet vanaf de A15 via het centrum van Nijmegen naar industriegebieden aan de westkant van Nijmegen. Het geconstateerde vervoer van propaanachtige stoffen in 2007 heeft waarschijnlijk alleen betrekking op de beleving van panden in het buitengebied van de gemeente Groesbeek en omstreken die niet zijn aangesloten op het aardgasnetwerk. Het is niet waarschijnlijk dat deze panden in aantal zijn toegenomen. Van substantiële activiteiten die gebruik maken van gevaarlijke stoffen is daarnaast langs deze ontsluitingsweg (N325) geen sprake. Bij het toepassen van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) blijkt daarnaast dat de transporthoeveelheden zouden moeten verveelvoudigen voor het overschrijden van de drempelwaarde die zou kunnen leiden tot een hoger risico dan 10% van de oriëntatiewaarde (Tabel 1-7 bijlagen HART). Dit is zoals aangegeven zeer onwaarschijnlijk. Een actualisatie achten wij dan ook niet noodzakelijk.

De verantwoording van het groepsrisico volgens artikel 7 van het Bevt is volledig weergegeven in de paragrafen Bestrijdbaarheid (art 7a) en Zelfredzaamheid (art 7b). Deze artikelen zijn uitgewerkt op basis van het advies van de Veiligheidsregio Gelderland Zuid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Buisleidingen

Zienswijze

Praxis stelt zich op het standpunt dat niet is voldaan aan de verantwoording als bedoeld in artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De raad had moeten motiveren waarom de door de Veiligheidsregio aanbevolen maatregelen niet in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Aangezien de verkeersgeneratie in het plangebied onjuist/te laag is berekend, sluit Praxis niet uit dat bij een eventuele calamiteit het plangebied niet tijdig ontruimd kan worden.

Beoordeling

In het advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) staat dat bij het maatgevend scenario maatregelen weinig of geen verschil maken. Slechts indien een leidingbreuk op grotere afstand van het plangebied zou voordoen zouden aanvullende bouwkundige maatregelen bescherming kunnen bieden tegen hittestraling. Deze maatregelen worden niet overwogen gezien de zeer kleine kans op zo'n incident en het feit dat de bezoekers van de geplande bedrijven over het algemeen zelfredzaam zullen zijn (zie ook advies VRGZ) en gezien de lage dichtheid aan personen die worden toegevoegd aan de 100% lethaal zone wordt de ontwikkeling als acceptabel beoordeeld.

Er kunnen op de planlocatie vanaf de genoemde risicobronnen diverse scenario's optreden. Dit kan op elk moment van de dag en meestal komt het onverwacht. Voor een aantal van die scenario's is het wenselijk het plangebied te ontvluchten. De mogelijkheden daartoe zijn door de VRGZ als afdoende beoordeeld.

Gezien de zeer uitputtende beoordeling van de risico's in het plangebied en de gesignaleerde zeer lage risico's ter plaatse is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Flora en fauna en bescherming Natura 2000-gebieden

Bescherming planten en dieren

Zienswijze

Praxis meent dat onvoldoende kan worden uitgesloten dat de bescherming van planten- en diersoorten met het bestemmingsplan is gewaarborgd. Rijntakken is aangewezen als beschermingszone voor de brandgans, de grauwe gans en de kolkans. De ontwikkeling leidt ertoe dat in de toekomst het gebied geen foerageerfunctie meer vervult voor ganzen en andere herbivore soorten. Nader onderzoek is nodig om te concluderen dat effecten zijn uitgesloten.

Praxis voert verder aan dat ten onrechte geen AERIUS-berekening is gemaakt. Onvoldoende zou zijn aangetoond dat significant effecten op het Natura 2000-gebied Rijntakken zijn uitgesloten.

Beoordeling

Natura 2000-gebied Rijntakken heeft inderdaad instandhoudingsdoelen als foerageergebied en als slaapplek voor brandgans, kolkans, grauwe gans en toendrarietgans. Deze zijn in het vervolg samengevat in de term 'ganzen'. De voorgenomen ingreep vindt plaats buiten het Natura 2000-gebied Rijntakken. De ingreep heeft derhalve geen gevolgen voor de draagkracht (voor foeragerende ganzen) binnen het beschermde gebied. Let wel, de instandhoudingsdoelen voor alle genoemde ganzen hebben betrekking op de ganzen als niet-broedvogel. Voor ganzen als broedvogel (grauwe gans, kolkans, brandgans) gelden geen doelen. Ganzen die overdag in het plangebied foerageren, maken geen deel uit van het aantal ganzen dat relevant is voor het instandhoudingsdoel voor foeragerende ganzen: alleen de ganzen die overdag foerageren in Natura 2000-gebied Rijntakken zijn relevant voor een oordeel over het al dan niet behalen van de instandhoudingsdoelen. Effecten op de functie 'foerageren' in Natura 2000-gebied Rijntakken zijn met zekerheid uitgesloten.

De ganzen die overdag in het plangebied foerageren, brengen de nacht mogelijk door op een slaapplek in Natura 2000-gebied Rijntakken. Dan maken zij deel uit van het instandhoudingsdoel voor slapende ganzen. Door de voorgenomen ingreep wordt de slaapplek in Natura 2000-gebied Rijntakken fysiek niet aangetast en het aantal ganzen dat gebruik maakt van de slaapplek zal niet afnemen. Door de ingreep in het plangebied zal het aantal ganzen dat vanuit de Overbetuwe in Natura 2000-gebied Rijntakken slaapt niet wijzigen. Effecten op de functie slapen zijn met zekerheid uitgesloten.

Externe werking wil zeggen dat nagegaan moet worden of een ingreep buiten het gebied gevolgen heeft voor de vogels (in dit geval ganzen) binnen het gebied. De afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied Rijntakken is te groot om op basis van geluid, beweging of trilling effecten in het beschermde gebied te verwachten. Deze effecten op de draagkracht voor foeragerende en slapende vogels in het beschermde gebied zijn uitgesloten.

De draagkracht voor foeragerende ganzen in de Overbetuwe (buiten Natura 2000-gebied Rijntakken) wordt lang niet volledig benut. In de Overbetuwe zijn voldoende

alternatieven voor de (maximaal enkele honderden) ganzen die hun foerageergebied in het plangebied kwijt raken. De functie van het plangebied als foerageergebied voor deze vogels kent geen wettelijk beschermingsregime; een nadere onderbouwing omtrent oorzaak, gevolg en alternatieven is niet vereist.

Bescherming Natura 2000-gebieden

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door Antea alsnog onderzoek gedaan naar de gevolgen van de stikstofdepositie als gevolg van de planontwikkeling. Uit dit onderzoek (inclusief AERIUS-berekeningen) blijkt dat significante effecten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een passende beoordeling is derhalve niet vereist.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de Rapportage stikstofdepositie en Toets Wet natuurbescherming worden in paragraaf 4.3.4 van de plantoelichting verwerkt en als bijlagen aangehecht.

Bodembescherming

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat het bestemmingsplan ten aanzien van de bodemkwaliteit onzorgvuldig is voorbereid. Het verrichte onderzoek 'Verkennend bodemonderzoek Hoeksehofstraat 9' is verouderd.

Beoordeling

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek Hoeksehofstraat 9 te Ressen, 30 september 1998, Arcadis Heidemij advies);
- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5707) Kruising Keizer Augustusplein/Prins Mauritssingel in Nijmegen, 21 augustus 2015, Envita Nijmegen B.V.;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek bouwmarkt Keizer Augustusplein te Ressen, 08-11-2018, Nijmegen, Sweco.

Het bodemonderzoek uit 1998 is gebiedsdekkend en toont aan dat de bodemkwaliteit geen aanleiding geeft tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Sinds 1998 hebben op deze agrarische percelen geen activiteiten plaatsgevonden die de bodem ernstig verontreinigd hebben.

Dit wordt bevestigd door de recente bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. De uitkomsten van deze recente onderzoeken komen overeen met de eerdere bevindingen uit 1998. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek uit 2018 is per abuis niet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan betrokken. Dit onderzoek wordt alsnog in de toelichting verwerkt en als bijlage aan de toelichting gehecht.

Ook uit deze recente bodemonderzoeken blijkt dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De aangetroffen licht verhoogde gehalten vormen geen risico voor het beoogde gebruik. De verhoogde concentratie barium in het grondwater is van natuurlijke oorsprong waardoor het uitvoeren van een nader onderzoek niet nodig is. Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van bodemverontreiniging.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- het verkennend bodem- en asbestonderzoek bouwmarkt Keizer Augustusplein te Ressen uit 2018 wordt in paragraaf 5.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Water

Zienswijze

Praxis is van oordeel dat niet kan worden uitgesloten dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Praxis stelt dat niet duidelijk is welke maatregelen worden getroffen ten aanzien van de bestaande watergang.

Het pompenplan is niet met het bestemmingsplan ter inzage gelegd, aldus Praxis.

Praxis stelt dat onduidelijk is hoe de compensatiemaatregelen voor versnelde afvoer van hemelwater gewaarborgd is. Onduidelijk is bovendien of een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die de ontwikkeling verplicht het hemelwater, dat afstroomt van de overige verharding, te zuiveren.

Beoordeling

De bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied met een C-status wordt in de nieuwe situatie onderdeel van de bergingsvoorziening en krijgt dan de B-status. Ter plaatse van de watergang aan de westzijde (langs het perceel van de bouwmarkt) sluit het plan aan op de bestaande watergang. De insteek van de watergang wijzigt niet. Dit is in het waterhuishoudkundig plan opgenomen.

Het Pompenplan Waalsprong betreft een rapport over het hoofdtransportsysteem voor afvalwater in de Waalsprong. Het plan geeft technische invulling aan de aansluiting op de riolering van plannen. Het pompenplan is niet in het kader van het bestemmingsplan opgesteld, betreft geen op dit bestemmingsplan betrekking hebben stuk en heeft daarom ook niet bij de stukken ter inzage gelegen. De passage over het pompenplan zal in de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan worden geschrappt.

Het waterhuishoudkundig- en rioleringsplan dat door het ingenieursbureau Sweco in opdracht van de gemeente Nijmegen opgesteld is, is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan en bij de watervergunning. De particuliere initiatiefnemer heeft voor de particuliere ruimte eveneens een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan, dat is ingediend met de aanvraag omgevingsvergunning, sluit aan op het waterhuishoudkundige plan dat in opdracht van de gemeente is opgesteld. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is niet vereist.

Het hemelwater dat afstroomt van het dak van de bouwmarkt wordt via leidingen onder de nieuwe openbare weg door, afgevoerd naar drie uitstroomvoorzieningen waar het de waterberging instroomt. Het hemelwater dat afstroomt van daken wordt als schoon gezien. In de waterberging zal dit water in de bodem wegzakken. Het hemelwater dat afstroomt van het verharde terrein wordt op het eigen terrein van de bouwmarkt in de bodem geïnfiltreerd. Het hemelwater dat afstroomt van de nieuwe openbare weg langs de bouwmarkt stroomt bovengronds af naar de infiltratiegreppel

langs die weg. De infiltratiegreppel zorgt voor de zuivering van het hemelwater dat in de bodem infiltreert. Bij hevige neerslag kan het water vanuit de greppel overstorten naar de waterberging. In de waterberging zal dit water in de bodem wegzakken. De waterberging is een uitgestrekt gebied dat meer water kan bergen dan is vereist volgens de geldende regels.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- in paragraaf 4.4.5 Afvalwater wordt de passage over het pompenplan geschrapt.

Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Zienswijze

Het bodemonderzoek, geluidonderzoek en het onderzoek met betrekking tot externe veiligheid gaan uit van onjuiste dan wel onvolledige gegevens. Daarom kunnen deze onderzoeken niet ten grondslag worden gelegd aan de stelling dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot verdere m.e.r.-verplichtingen.

Beoordeling

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage, van het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling voldoet niet aan de drempelwaarde(n).

Er is derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling verricht. Op basis van een integrale beoordeling van alle beschikbare onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan is bij besluit van 19 juni 2019 besloten dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Anders dan Praxis stelt zijn de aspecten bodem, geluid en externe veiligheid wel volledig en zorgvuldig beoordeeld. Wij verwijzen terug naar hetgeen wij hiervoor over deze aspecten hebben aangegeven. Op basis van onder meer deze gegevens hebben wij dan ook tot de conclusie kunnen komen dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen. De vormvrije m.e.r. beoordeling is aan de hand van de na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigde onderzoeken aangepast, maar geeft geen aanleiding het m.e.r.-beoordelingsbesluit te herzien.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de vormvrije m.e.r. beoordeling is aangepast en in paragraaf 5.7 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Spruitzones

Zienswijze

Praxis stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de afstand tussen de milieugevoelige functies en de milieubelastende activiteiten van het fruitteeltbedrijf aan de Zwarteweg 3. Ten onrechte is nagelaten het tankstation en restaurant als voor bespuiting gevoelige objecten aan te merken en het woon- en leefklimaat daarvan te onderzoeken. Niet wordt voldaan aan de afstand van 50 meter.

Beoordeling

Anders dan Praxis aanvoert is in het bestemmingsplan wel rekening gehouden met de spuitzone van het betreffende bedrijf. Op een afstand van 50 meter van de fruitboomgaard zijn op grond van artikel 4.3.1 onder e geen gevoelige functies toegestaan. Ook het restaurant en het tankstation kwalificeren als gevoelige functie.

Op grond van artikel 4.4 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van dit verbod afwijken en toestaan dat gevoelige objecten op kortere afstand van de fruitboomgaard worden gerealiseerd, indien door middel van locatiespecifiek onderzoek wordt aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en welke maatregelen hiervoor moeten worden getroffen. Eventuele maatregelen kunnen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Archeologie

Zienswijze

Praxis stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen en met een goede ruimtelijke ordening. Niet duidelijk is op welk archeologiebeleid gedoeld wordt in de plantoelichting. Van concrete plannen om de in verband met het aspect archeologie vereiste maatregelen te treffen is nog niet gebleken, aldus Praxis. Met artikel 9.2.2 van de planregels is ten aanzien van het tankstation en restaurant niet voldoende zorg betracht om de waarden van de archeologische toplocatie te behouden.

Beoordeling

Het bestemmingsplan is getoetst aan het gemeentelijk archeologiebeleid, te weten de Nota cultureel erfgoed uit 2013. Anders dan Praxis aanvoert is de bescherming van de archeologische waarden in het bestemmingsplan met het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 wel geborgd.

Ter plaatse van de beoogde bouwmarkt wordt het plangebied opgehoogd zodat als gevolg van de werkzaamheden de grond niet dieper dan +9.00 NAP hoeft te worden geroerd. Daarmee raakt de voorgenomen ontwikkeling niet aan de archeologische waarden en worden deze nu juist behouden. De aangevraagde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden voorziet in de noodzakelijke ophoging van het terrein.

De specifieke bouwregels van artikel 9.2.2 zullen worden aangepast waardoor alle ingrepen dieper dan 0,20 meter onder peil vergunningplichtig worden. Overigens is er nog geen omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een tankstation en/of restaurant. Ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van het tankstation en restaurant is het aan de initiatiefnemer van die ontwikkeling om te voldoen aan de in het bestemmingsplan gestelde eisen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de planregels van het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

- artikel 9.2.2 lid b (dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3: schrappen onderdelen 3 en 5;

- artikel 9.4.2 lid c (dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3): schrappen onderdeel c.

Ontwerp omgevingsvergunning

Parkeren

Zienswijze

Volgens Praxis voldoet de aanvraag niet aan de regels voor parkeren. De beoogde ontwikkeling leidt tot verkeersonveilige situaties op en rondom de locatie zodat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving, aldus Praxis. Daarom zou de omgevingsvergunning niet verleend mogen worden (artikel 15.1.2 van het bestemmingsplan), zo stelt Praxis.

Beoordeling

Ten behoeve van het bouwplan wordt in (ruimschoots) voldoende parkeergelegenheid voorzien. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met (artikel 15 van) het bestemmingsplan. Van verkeersonveilige situaties is, anders dan Praxis stelt, geen sprake. Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is overigens ook geen criterium waaraan bij de toetsing aan genoemd artikel 15.1.2 moet worden getoetst.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien.

Beeldkwaliteitplan

Zienswijze

Praxis stelt dat sprake is van strijd met het Beeldkwaliteitplan. Praxis vraagt zich af op welke wijze wordt geborgd dat de Hornbachvestiging wordt geïntegreerd in de landschappelijke omgeving en hoe deze vestiging afwijkt van het standaard gebouwonwerp van Hornbach. De reclame-uitingen zijn volgens Praxis in strijd met het Beeldkwaliteitplan. Dat geldt ook voor de vlaggenmasten en de daken die voorzien moeten zijn van groen waarbij een combinatie wordt gezocht met duurzaamheidsmaatregelen.

Er is volgens Praxis ook sprake van een weigeringsgrond op grond van artikel 4.6.2, vierde lid sub a, van de APV.

Beoordeling

Het plan is voor advies voorgelegd aan de commissie Beeldkwaliteit. De commissie heeft het plan een aantal keren beoordeeld. Op 4 juni 2019 is een positief advies over het plan uitgebracht. Op 20 september 2019 heeft de commissie, naar aanleiding van de zienswijzen, nog een nadere onderbouwing gegeven van het eerdere advies. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan het Beeldkwaliteitplan Ressen en daarmee aan de redelijke eisen van welstand. Het Beeldkwaliteitplan is een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

Het bouwplan voldoet wel aan het Beeldkwaliteitplan Ressen. Met de landschappelijke inpassing, waarvan de realisatie is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, wordt het gebouw (voldoende) geïntegreerd in de landschappelijke omgeving. Bovendien is geen sprake van een standaard gebouwonwerp van Hornbach. Op verzoek van het Ruimtelijke Kwaliteit Team, een

onafhankelijke commissie die het gemeentebestuur adviseert over voorgenomen bouwplannen, is het bouwplan juist op dit punt aangepast, in die zin dat onder andere de vorm, kleurstelling en detailleringen zijn gewijzigd (gebruik van de huiskleuren Hornbach zijn daarmee geminimaliseerd). Het bouwplan voorziet ten slotte in lijn met het Beeldkwaliteitplan in een (deels) groen dak waarbij aansluiting is gezocht bij de inrichting van het gebied rondom het gebouw (groene vingers).

De reclame-uitingen zijn ook niet in strijd met het Beeldkwaliteitplan. Het bouwplan voorziet in lijn met het Beeldkwaliteitplan in één fysiek element met een naamsaanduiding bij de entree van de kavel. Het oorspronkelijke bouwplan voorziet in een hoogte van dit element van 3.5 meter. Het bouwplan is op dit punt aangepast. De hoogte van het element bedraagt nu 3 meter en is daarmee in overeenstemming met het Beeldkwaliteitplan. Element 4.8 betreft een verkeersbord.

Het bouwplan voorziet in lijn met het Beeldkwaliteitplan verder in geclusterde vlaggenmasten. Op grond van het Beeldkwaliteitplan is een cluster van 5 masten per 4000 m² kavel toegestaan. Met 9 clusters van 5 masten voldoet het bouwplan ruimschoots aan deze eis.

Het bevoegd gezag moet zich een eigen oordeel vormen over de welstandsaspecten van de aanvraag. Wij zijn van mening dat er, noch qua wijze van totstandkoming noch qua inhoud, gebreken kleven aan het welstandsadvies. Ook heeft reclamant geen andersluidend advies van een op welstandelijk gebied deskundig te achten persoon of instantie heeft overgelegd. Er is daarom geen aanleiding of reden om af te wijken van het positieve welstandsadvies.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien. Wel is het bouwplan ondergeschikt gewijzigd.

Poelmann van den Broek advocaten, Nijmegen (namens Intergamma Bouwmarkten B.V., Reeuwijk; Het Kantenhuis B.V., Amstelveen; Rijcken V.O.F., Bommel; Green Properties B.V., Alphen aan den Rijn)

Ontwerp bestemmingsplan

Besluit grenscorrectie

Zienswijze

Gamma stelt dat het bestemmingsplan in strijd met het besluit grenscorrectie uit 1996 is vastgesteld.

Beoordeling

Het voornemen tot grenscorrectie heeft van 27 maart 1996 tot 9 mei 1996 ter inzage gelegen in de gemeenten Bommel en Nijmegen. Daarin is onder meer het volgende ‘punt van overeenstemming’ opgenomen:

“Beide gemeenten in principe een afwijzend standpunt innemen met betrekking tot de vestiging van grootschalige detailhandel (GDV) in het gebied. Als het lopende (KAN)onderzoek uitwijst dat een dergelijke vestiging (GDV) geen invloed heeft op de thans gewenste detailhandelsstructuur, kan dit standpunt opnieuw in discussie worden gebracht. Deze afspraak maakt deel uit van de randvoorwaarden behorend bij de grenscorrectie en op basis van de voorlopige resultaten van het onderzoek stellen beide gemeenten vast dat dit standpunt niet ter discussie gebracht wordt.”.

Op 25 juli 1996 heeft de raad van Bommel het besluit tot grenscorrectie genomen. Op 10 juli 1996 heeft de raad van Nijmegen het besluit tot grenscorrectie genomen. In beide raadsbesluiten is akkoord gegaan met de hierboven geciteerde voorwaarde. Gedeputeerde staten hebben het besluit op 27 augustus 1996 goedgekeurd. In de betreffende raadsbesluiten zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het betreffende gebied. Wij zijn strikt genomen van oordeel dat de met de gemeente Bommel gemaakte afspraak niet meer geldend is omdat deze afspraak opnieuw ter discussie is gesteld en is heroverwogen bij de totstandkoming van eerder al het Regionaal Plan en later het RPW. De gemeente Lingewaard heeft met de instemming met het Regionaal Plan en RPW ‘afstand’ van deze afspraak gedaan. Desondanks hebben wij deze afspraak betrokken als een van de af te wegen belangen bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan. Met een verwijzing naar onder meer de totstandkoming van het RPW, waarbij de gemeente Lingewaard expliciet aandacht heeft gevraagd voor voornoemde afspraak en zij vervolgens heeft ingestemd met de ontwikkeling van een bouw- en tuinmarkt op deze locatie, zijn wij van oordeel dat wij, ondanks de afspraak, tot vaststelling van het bestemmingsplan over kunnen overgaan. Daarbij hebben wij ook in overweging genomen dat uit de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen blijkt dat geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur in Bommel/Lingewaard. De gemeente Lingewaard heeft per brief van 3 september 2019 ook ingestemd met deze ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Strijd met Omgevingsverordening en RPW

Zienswijze

Gamma stelt dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met het RPW, in de eerste plaats omdat de maximaal toegestane oppervlakte zou worden overschreden, er wordt een tankstation mogelijk gemaakt, wat ook detailhandel is. Bovendien kunnen opslag en uitstalling buiten de gebouwen plaatsvinden. In de tweede plaats is sprake van strijd met het RPW omdat geen sprake zou zijn van een solitaire bouw- en tuinmarkt. Verder is sprake van strijd met het RPW omdat het bestemmingsplan de verkoop van branchevreemde goederen niet beperkt.

Beoordeling

Zoals Gamma terecht aanvoert is in het RPW ingestemd met de ontwikkeling van een solitaire bouw- en tuinmarkt van 20.000 m² bvo. De in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Het bestemmingsplan voorziet immers in een bouw- en tuinmarkt van in totaal 17.900m² bvo (10.500 m² bvo bouwmarkt, 2.550 m² bvo tuincentrum en 4.900 m² bvo drive-in). Anders dan Gamma stelt behoort (onder meer) de buitenruimte van het tuincentrum niet tot het bvo. Bruto vloeroppervlak betreft immers de oppervlakte van gebouwen. Dat de buitenruimte kwalificeert als verkoopruimte, doet hier niet aan af.

Bovendien is sprake van een solitaire bouwmarkt. Dat in het plangebied ook een tankstation en restaurant worden gerealiseerd doet hier niet aan af. Het vereiste dat sprake dient te zijn van een solitaire bouwmarkt moet worden uitgelegd tegen de achtergrond van het feit dat ter plaatse van het plangebied eerder beoogd was een groot retailpark te realiseren. Daarmee konden de provincie en de regio niet instemmen. Vervolgens is afgestemd dat niet het gehele plangebied met perifere detailhandel wordt ingevuld, maar slechts een bouw- en tuinmarkt wordt ontwikkeld. Dat ook andere functies worden gerealiseerd (in casu een tankstation en een restaurant) maakt dan ook niet dat geen sprake is van een solitaire bouw- en tuinmarkt.

Het bestemmingsplan staat het niet toe dat het volledige bouwvlak van ongeveer 28.000 m² wordt gebruikt ten behoeve van de verkoop van goederen. In artikel 4.1 aanhef en onder a van de planregels is de omvang van de bouw- en tuinmarkt immers expliciet gemaximeerd. Een grotere verkoopruimte is niet toegestaan. Dat het bestemmingsplan opslag toestaat, maakt dit niet anders.

Ten slotte is van belang dat het op grond van het RPW is toegestaan om 10 procent van de winkelvloeroppervlakte met een maximum van 100 m² wvo in te zetten voor niet aan het hoofdassortiment gerelateerde (branchevreemde) artikelen. De mogelijkheid tot het voeren van branchevreemde producten is, in overleg met de initiatiefnemer van de bouw- en tuinmarkt, in de planregels niet opgenomen. Daarmee is de verkoop van branchevreemde artikelen niet toegestaan. Er is enkel een bouw- en tuinmarkt toegestaan. In de definitiebepalingen van bouwmarkt en tuincentrum is uitgebreid

omschreven wat daaronder dient te worden verstaan en welke assortiment mag worden gevoerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de planregels van het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen

- uit artikel 4.1 aanhef en onder lid j wordt 'en uitstaling' geschrapt;
- uit artikel 4.3.1 lid c wordt 'en uitstalling' geschrapt..

Ladder en leegstandsrisico's

Zienswijze

Gamma voert aan dat het verzorgingsgebied onjuist is bepaald, omdat geen rekening wordt gehouden met het aanbod van de nieuwe Hornbach in Duiven.

Gamma stelt dat ten onrechte geen rekening wordt gehouden met de gevolgen voor leveranciers aan (kleine) zelfstandigen (BMN & Raab Karcher).

Volgens Gamma wordt ten onrechte geen rekening gehouden met speciaalzaken.

Gamma voert aan dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de bestaande plancapaciteit (Klepperheide, Mercuriuspark, Bull Beuningen).

In de ladderonderzoeken is volgens Gamma niet gezien wat de gevolgen voor andere branches kunnen zijn als gevolg van het feit dat het bestemmingsplan de verkoop van branchevreemde goederen niet maximeert.

In de ladderonderbouwing is, zo stelt Gamma, ten onrechte geen rekening gehouden met uitstalling van goederen buiten.

Gamma stelt dat geen sprake is van een kwalitatieve behoefte, omdat op geringe afstand sprake is van voldoende vergelijkbaar aanbod.

Gamma voert aan dat in de omgeving verschillende locaties niet betrokken zijn bij de onderzoeken naar de meest gewenste locatie voor Hornbach.

Beoordeling

Algemeen

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft BRO het rapport 'Nijmegen, nadere uitwerking toets ladder voor duurzame verstedelijking grootschalige bouw-/tuinmarkt Ressen' uit oktober 2018 geactualiseerd. Dit geactualiseerde rapport zal in de plantoelichting worden verwerkt en, ter vervanging van de nadere uitwerking uit 2018, als bijlage worden aangehecht. In de beantwoording van deze zienswijze zal ook naar dit geactualiseerde rapport worden verwezen.

Verzorgingsgebied

Wij stellen voorop dat het verzorgingsgebied juist is afgebakend. Uit de handreiking bij de ladder blijkt dat de behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Gelet op aard en omvang van de ontwikkeling is het verzorgingsgebied bepaald in de BRO-rapportages.

De 20-minuten autoreistijd komt voort uit de eerste locatieverkenning van Hornbach en is vooral een indicatie, om het verzorgingsgebied aan te geven en geen hard uitgangspunt. Bij een nadere analyse is het consumentendraagvlak binnen het 'eigen-verzorgingsgebied' leidend. Dat wordt bepaald door het feitelijke consumentengedrag op basis van koopstromenonderzoek.

Met het doortrekken van de A-15 zal een groter deel van de Liemers waarschijnlijk binnen 20 minuten autoreistijd van de Hornbach te Ressen komen te liggen. De koop-oriëntatie van de inwoners van de Liemers wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van aanbod in de nabijheid, in dit geval de regio Arnhem. De doortrekking van de A15 zal hierin naar verwachting geen verandering brengen. Feit is immers dat de inwoners van de Liemers op kortere afstand eenzelfde aanbod hebben. Bovendien wordt de doortrekking in de vorm van een tolweg uitgevoerd, hetgeen voor het uitwisselen van koopstromen een extra barrière zal zijn.

Specifiek ten aanzien van de Hornbach in Duiven merken wij het volgende op. Hoewel gemeente Duiven niet in het verzorgingsgebied is opgenomen, is in de BRO-rapportages wel degelijk rekening gehouden met de komst van Hornbach te Duiven en andere ontwikkelingen buiten het verzorgingsgebied. In de berekening van de marktmogelijkheden is de toevloeiing van koopstromen uit de omgeving Duiven niet verhoogd, wat normaliter bij een versterking van het aanbod in Ressen wel het geval zou zijn. Dat geldt ook voor de koopkrachtbinding in de omgeving Ressen, ook deze is niet verhoogd. Door de aanbodversterking in Duiven (Hornbach en Intratuin) en Ressen (Hornbach) zijn de koopstromen min of meer op het huidige niveau gehouden.

Kwantitatieve behoefte

Uit de opgestelde marktbenadering in de BRO-rapportage 20 blijkt dat er kwantitatieve behoefte aanwezig is die ruimschoots voldoende is voor inpassing van een grootschalige bouw- en tuinmarkt van 10.950 m² wvo. Ook na de toevoeging van deze grootschalige bouw- en tuinmarkt zal de gemiddelde vloerproductiviteit in zowel in de doe-het-zelfbranche als in de tuincentrabranche nog boven het landelijk gemiddelde uitkomen. Omdat de omzet per m² wvo boven het landelijke gemiddelde blijft uitkomen, is er ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt voor alle bestaande bouwmarkten en tuincentra in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Het is dan ook niet aannemelijk dat bestaande bouwmarkten of tuincentra de deuren als gevolg van de beoogde ontwikkeling moeten sluiten. Een toename van de leegstand is daarom niet te verwachten. Wij achten de ontwikkeling dan ook aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft BRO nogmaals naar de harde plancapaciteit in de regio gekeken. Specifiek ten aanzien van de door Gamma genoemde locaties 'Bull Beuningen', 'Klepperheide' en 'Mercuriuspark' luiden de bevindingen van BRO als volgt:

- locatie Bull: voor deze locatie is enkel een tuincentrum planologisch toegestaan. De 'plancapaciteit' voor tuincentra bedraagt ca. 15.000 m² wvo;
- locatie Mercuriuspark: op deze locatie heeft een tweetal vrije kavels voldoende omvang voor inpassing van een reguliere bouwmarkt of een tuincentrum. De totale 'plancapaciteit' bedraagt 10.492 m² wvo;
- locatie Klepperheide; alle kavels op deze locatie zijn ingevuld. Er is geen plancapaciteit voor een bouwmarkt- of tuincentrumaanbod aanwezig.

Wij achten het absoluut niet aannemelijk dat de hierboven geanalyseerde plancapaciteit volledig ingevuld zal worden. Ter illustratie: voor doe-het-zelf zal dit betekenen dat het huidige winkelaanbod in m² met ca. 26% zal toenemen en voor tuincentra met ca. 60%. Desondanks hebben wij BRO verzocht de plancapaciteit in de behoefteberekening te betrekken. BRO heeft dit in het geactualiseerde rapport uit 2020 gedaan. BRO komt tot de conclusie dat in een worst-case scenario, waarin alle plancapaciteit wordt ingevuld, sprake is van een theoretisch overaanbod van 4.200 m² wvo in de doe-het-zelfbranche en 21.600 m² wvo in de branche tuincentra.

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat er rekening moet worden gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Uit het voorgaande blijkt dat concurrentie en omzeteffecten op gevestigde aanbieders vanuit de ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn, tenzij dit leidt tot dusdanige leegstandseffecten dat het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het gedrag komen. In voorliggende casus zal de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt niet tot onaanvaardbare leegstandseffecten leiden.

Wij stellen voorop dat het niet invullen van plancapaciteit met bouwmarkten of tuincentra iets anders is dan dat door opening van de grootschalige bouw- en tuinmarkt leegstand ontstaat door het sluiten van bestaande bouwmarkten of tuincentra. Na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt, neemt het marktperspectief voor nieuwe spelers op de markt af. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat de plancapaciteit op Mercuriuspark, volledig zal worden ingevuld met bouwmarkten of tuincentra. Dat achten wij niet bezwaarlijk. Op deze locatie zijn immers diverse andere invullingen planologisch mogelijk en bovendien zijn er in de omgeving reeds bouwmarkten gevestigd. Het niet (volledig) invullen van de plancapaciteit met bouwmarkten of tuincentra is ten slotte in lijn met het RPW. Zo is bijvoorbeeld voor Bull Beuningen in het Regionaal Programma Werklocaties voorzienbaarheid gecreëerd en wordt beoogd deze plancapaciteit ook daadwerkelijk te schrappen.

Mocht de plancapaciteit op Mercuriuspark en locatie Bull echter wel volledig worden ingevuld, ontstaat er in theorie een overaanbod aan winkelmeters. Dit betekent echter niet per definitie dat dit winkelaanbod ook daadwerkelijk zal verdwijnen. De berekeningen zijn namelijk uitgevoerd aan de hand van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit. Dit is echter geen norm voor economisch rendabel functioneren. Deze vloerproductiviteit verschilt namelijk sterk per regio. Ter illustratie: in tegenstelling tot de Randstad zijn er in het oosten van het land meer woningen met grotere tuinen waardoor (logischerwijs) ook meer aan tuinproducten besteed wordt. Daartegenover staat dat de huisvestingslasten juist lager zijn, waardoor meer m² rendabel te exploiteren zijn. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit moet dan ook als indicatie worden gezien en niet als norm voor economisch functioneren.

Maar stel dat een afwijking t.a.v. dit landelijk gemiddelde groter dan -10% duidt op economisch niet-rendabel functioneren, dan betekent dat in dit geval dat er geen overschot aan doe-het-zelf is. Voor tuincentra is ook in dat geval nog sprake van een overschot van circa 15.800 m² wvo. Dit komt neer op circa 3 tuincentra. Mocht er onverhoopt leegstand ontstaan in bestaande tuincentra, dan is het voor de toets aan de Ladder relevant wat de effecten van deze leegstand zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Van onaanvaardbare (leegstands)effecten zal ook in dit worst-

case scenario naar ons oordeel geen sprake zijn. Tuincentra liggen voornamelijk solitair. Bovendien zijn deze locaties vaak geschikt voor herontwikkeling, bijvoorbeeld tot woningbouw.

Wij concluderen dan ook dat de ontwikkeling, ook in de onwaarschijnlijke (worst-case) situatie dat alle plancapaciteit wordt ingevuld, aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

In de BRO-rapportages zijn de speciaalzaken binnen de branche doe-het-zelf overigens wel betrokken. Het is bij ruimtelijk-functioneel onderzoek voor grootschalige bouw- en tuinmarkten immers gebruikelijk het onderzoek toe te spitsen op de branches doe-het-zelf- en tuincentra. Hierin wordt de hele branche doe-het-zelf betrokken (dus ook speciaalzaken). De conclusie dat er voldoende omzet te behalen blijft voor de doe-het-zelf-sector geldt dus ook voor de speciaalzaken binnen deze sector. Wel is het zo dat speciaalzaken een deels ander marktsegment bedienen. Bouwmarkten concurreren in eerste plaats immers met andere bouwmarkten. Daarbij is van belang dat de gevestigde speciaalzaken in de huidige situatie ook al (deels) concurreren met de bestaande bouwmarkten.

In de BRO-rapportages is vermeld dat het onderscheid tussen professioneel toeleverende zaken en de reguliere detailhandel afneemt. Enerzijds richten bouwmarkten zich meer op levering aan aannemers en kleine zelfstandigen, terwijl anderzijds de professionele toeleveranciers hun assortiment verbreden, showrooms inrichten en aparte balies maken voor particulieren (zie ook BRO-rapportage 2017).

Ten aanzien van de leveranciers aan kleine zelfstandigen, merken wij op dat wij met BRO van oordeel zijn dat het niet aannemelijk is dat dergelijke zaken zullen verdwijnen als gevolg van de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Weliswaar levert Hornbach ook aan kleine zelfstandigen, maar dat doen andere bouwmarkten op dit moment ook al. Bovendien zou een hoger aandeel professionele bestedingen in de bouwmarkt leiden tot een vermindering van consumentenbestedingen in het omzetaandeel waardoor het effect op het bestaande winkels minder wordt. De leveranciers voor de professionele markt zijn veelal gevestigd op bedrijventerreinen. Hoewel leegstand niet wordt verwacht, zou dit geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het bestemmingsplan staat het ten slotte niet toe dat het volledige bouwvlak van ongeveer 28.000 m² wordt gebruikt ten behoeve van de verkoop van goederen. In artikel 4.1 aanhef en onder a van de planregels is de omvang van de bouw- en tuinmarkt immers expliciet gemaximeerd. Een grotere verkoopruimte is niet toegestaan. Dat het bestemmingsplan opslag toestaat, maakt dit niet anders. De BRO-rapportages sluiten dan ook aan bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Kwalitatieve behoefte

Wij blijven ten slotte met BRO van oordeel dat de beoogde komst van Hornbach naar Nijmegen een positief effect heeft op de consumentenverzorging in de regio, door een nog ontbrekend, grootschalig winkelconcept aan het huidige aanbod toe te voegen. Anders dan Gamma, kent het verzorgingsgebied niet al een ruim aanbod aan vergelijkbare grootschalige bouwmarkten en tuincentra.

Locatiestudie

Uit de handreiking bij de ladder, blijkt dat indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de

beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

In de BRO-rapportage 2017 is een locatiestudie opgenomen. Hierin zijn de potentiële locaties binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling beoordeeld, die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Er heeft een voorselectie plaatsgevonden op basis van de toetsingscriteria (BRO-rapportage 2017, par. 4.1). Denk hierbij aan de ligging in het verzorgingsgebied, geschiktheid en de beschikbaarheid. Zo liggen alle in de BRO-rapportage 2017 opgenomen locaties, aan of nabij autosnelwegen of hoofdontsluitingswegen. In de locatiestudie is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de beleidsmatige ambitie om in de Waalsprong ruimte te bieden aan bedrijven. Gekoppeld hieraan is relevant hoeveel consumenten (ook binnen de Waalsprong) binnen een bepaalde reistijd bereikt kunnen worden. Enkel de ‘enigszins’ kansrijke locaties zijn in de uiteindelijke rapportage opgenomen en volledig afgewogen. Andere locaties zijn in dit stadium reeds onhaalbaar geacht, gelet op de toetsingscriteria. Dit geldt ook voor de door indieners genoemde locaties in Beuningen, Druten en Arnhem. Ook deze locaties zijn dus wel in beschouwing genomen

Wij concluderen dat er een locatiestudie heeft plaatsgevonden waarin geconcludeerd wordt dat de Locatie Ressen Vlek 14, de meest geschikte locatie is voor inpassing van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Deze locatie ligt weliswaar buiten bestaand stedelijk gebied maar uit de locatiestudie blijkt dat geen van de locaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt is voor inpassing van de grootschalige bouw- en tuinmarkt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de geactualiseerde rapportage van BRO van maart 2020 wordt, ter vervanging van de nadere uitwerking van oktober 2018, in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Verkeer en parkeren

Zienswijze

Gamma voert aan dat de verkeersgeneratie te laag is ingeschat. Voor de drive-in is een zeer laag kengetal gehanteerd. Bovendien is geen rekening gehouden met vrachtwagens van en naar de drive-in, aldus Gamma. Sweco had niet de norm voor ‘rest bebouwde kom’, maar de norm voor ‘buitengebied’ moeten toepassen.

Verder voert Gamma aan dat niet is geborgd dat de benodigde verkeerskundige maatregelen worden getroffen. Het bestemmingsplan borgt de aanleg van de vereiste rotonde niet.

Gamma stelt zich op het standpunt dat het vervallen van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het Keizer Augustusplein (P+R) in strijd is met gemeentelijk beleid. In het bestemmingsplan wordt niet uiteengezet of en waar compensatie plaatsvindt.

Beoordeling

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten door Goudappel Coffeng een aanvullend verkeersonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek zal als bijlage aan de plantoelichting worden gehecht. In het onderzoek is ten eerste een

check uitgevoerd op de in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt genomen verkeersgeneratie. Daarnaast is (nogmaals) beoordeeld of de (beoogde) verkeersontsluiting en verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied de (extra) verkeersgeneratie op een zorgvuldige en veilige wijze kan afwikkelen.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie concludeert Goudappel Coffeng in het verkeersonderzoek dat in eerdere studies is uitgegaan van een overschatting van de verkeersgeneratie van de totale ontwikkelingen binnen het plangebied. Volgens Goudappel Coffeng kan, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, uitgegaan worden van het gemiddelde van de bandbreedte van de kencijfers van het CROW die gelden voor de gebiedstypering 'rest bebouwde kom'.

Goudappel Coffeng komt daarmee tot de volgende verkeersgeneratie (zie ook bijlage 2 bij de verkeersstudie):

functie	functie CROW	omvang	kencijfer verkeersgeneratie	verkeersgeneratie totaal
bouwmarkt	bouwmarkt	10.500	29,35	3.082
tuincentrum	tuincentrum	5.500	14,75	811
drive-in	arbeidsextensief/bezoekersextensief	4.900	4,45	218
restaurant	restaurant of fastfoodrestaurant	1.500	n.b.t.	600
landschapspark	volkstuin	17.494	1,15	20
tankstation	-	-	n.b.t.	504
totaal				5.235

In het nieuwe verkeersonderzoek is, zoals beschreven in bijlage 2 bij dit onderzoek, bovendien expliciet rekening gehouden met vrachtverkeer.

Ten aanzien van de drive-in merkt Goudappel Coffeng op dat deze functie een beperkte verkeersgeneratie heeft en derhalve aansluiting kan worden gezocht bij de (lager) kencijfers voor de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf). Goudappel Coffeng wijst daarbij op het feit dat de functie ondersteunend is aan de bouwmarkt. Bovendien is de drive-in geschikt om met auto's en zelf grote vrachtwagens in te rijden, waardoor het logisch is dat het vloeroppervlak een lagere vloerproductiviteit in aantal bezoekers kent dan een reguliere bouwmarkt. Wij delen het standpunt van Goudappel Coffeng en verwijzen in dit kader ook naar eerdere jurisprudentie van de Afdeling waarin de Afdeling heeft geoordeeld over de verkeersgeneratie van een drive-in van Hornbach (bijvoorbeeld AbRS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). Wij menen dat deze jurisprudentie ook in dit geval relevant is. De aard van de drive-in is immers identiek. Anders dan Gamma stelt is geen sprake van een opzichzelfstaande functie met bijbehorende aantrekkingskracht heeft.

Specifiek ten aanzien van de beoogde rotonde merken wij nog op dat de gemeente het in haar macht heeft deze te realiseren en daartoe, bij het bouwrijp maken van de gronden, ook over zal gaan. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het ter plaatse vigerende bestemmingplan staat de realisatie van de rotonde bovendien ook toe. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet vereist.

Ten slotte merken wij op dat compensatie van het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het (voormalige) P+R terrein niet vereist is. Ter plaatse van het plangebied was tot eind 2015 een tijdelijke P+R voorziening aanwezig. Deze voorziening is met de realisatie van Cinemec (thans Pathé Nijmegen) verplaatst naar de zuidzijde van de ovatonde. Sinds dat moment is het P+R terrein niet meer in gebruik. Van het vervallen

van een P+R terrein is dan ook geen sprake. Alleen bij enkele zeer grote evenementen werd nog gebruik gemaakt van het terrein voor parkeren. Voor deze evenementen zal gebruik gemaakt moeten worden van andere satellietparkeerterreinen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de plantoelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (juni 2020) vervangt het verkeersonderzoek van mei 2019 en wordt in paragraaf 4.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Flora en fauna

Zienswijze

Gamma voert aan dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat de effecten zijn van het verlies van foerageergebied voor ganzen.

Beoordeling

Natura 2000-gebied Rijntakken heeft inderdaad instandhoudingsdoelen als foerageergebied en als slaapplek voor brandgans, kolkans, grauwe gans en toendrarietgans. Deze zijn in het vervolg samengevat in de term 'ganzen'. De voorgenomen ingreep vindt plaats buiten het Natura 2000-gebied Rijntakken. De ingreep heeft derhalve geen gevolgen voor de draagkracht (voor foeragerende ganzen) binnen het beschermde gebied. Let wel, de instandhoudingsdoelen voor alle genoemde ganzen hebben betrekking op de ganzen als niet-broedvogel. Voor ganzen als broedvogel (grauwe gans, kolkans, brandgans) gelden geen doelen. Ganzen die overdag in het plangebied foerageren, maken geen deel uit van het aantal ganzen dat relevant is voor het instandhoudingsdoel voor foeragerende ganzen: alleen de ganzen die overdag foerageren in Natura 2000-gebied Rijntakken zijn relevant voor een oordeel over het al dan niet behalen van de instandhoudingsdoelen. Effecten op de functie 'foerageren' in Natura 2000-gebied Rijntakken zijn met zekerheid uitgesloten.

De ganzen die overdag in het plangebied foerageren, brengen de nacht mogelijk door op een slaapplek in Natura 2000-gebied Rijntakken. Dan maken zij deel uit van het instandhoudingsdoel voor slapende ganzen. Door de voorgenomen ingreep wordt de slaapplek in Natura 2000-gebied Rijntakken fysiek niet aangetast en het aantal ganzen dat gebruik maakt van de slaapplek zal niet afnemen. Door de ingreep in het plangebied zal het aantal ganzen dat vanuit de Overbetuwe in Natura 2000-gebied Rijntakken slaapt niet wijzigen. Effecten op de functie slapen zijn met zekerheid uitgesloten.

Externe werking wil zeggen dat nagegaan moet worden of een ingreep buiten het gebied gevolgen heeft voor de vogels (in dit geval ganzen) binnen het gebied. De afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied Rijntakken is te groot om op basis van geluid, beweging of trilling effecten in het beschermde gebied te verwachten. Deze effecten op de draagkracht voor foeragerende en slapende vogels in het beschermde gebied zijn uitgesloten.

De draagkracht voor foeragerende ganzen in de Overbetuwe (buiten Natura 2000-gebied Rijntakken) wordt lang niet volledig benut. In de Overbetuwe zijn voldoende alternatieven voor de (maximaal enkele honderden) ganzen die hun foerageergebied in het plangebied kwijt raken. De functie van het plangebied als foerageergebied voor

deze vogels kent geen wettelijk beschermingsregime; een nadere onderbouwing omtrent oorzaak, gevolg en alternatieven is niet vereist.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Stikstofdepositie in Natura 2000-gebied

Zienswijze

Gamma stelt zich op het standpunt dat ten onrechte geen AERIUS-berekening is opgesteld. Gamma heeft zelf een AERIUS-berekening laten opstellen waaruit blijkt dat sprake is van stikstofdepositie op Rijntakken. Er dient volgens Gamma dan ook een passende beoordeling gemaakt te worden.

Beoordeling

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door Antea alsnog onderzoek gedaan naar de gevolgen van de stikstofdepositie als gevolg van de planontwikkeling. Uit dit onderzoek (inclusief AERIUS-berekeningen) blijkt dat significante effecten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een passende beoordeling is derhalve niet vereist.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de plantoelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de Rapportage stikstofdepositie en Toets Wet natuurbescherming worden in paragraaf 4.3.4 van de plantoelichting verwerkt en als bijlagen aangehecht.

Milieueffectrapportage

Zienswijze

Er had een milieueffectrapportage gemaakt moeten worden (artikel 7.2a van de Wm), aldus Gamma.

Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, blijkt uit het onderzoek van Antea dat significante effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten en een passende beoordeling derhalve niet vereist is. Derhalve is de verplichting als bedoeld in artikel 7.2a van de Wm niet van toepassing.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Landschapspark

Zienswijze

Gamma voert aan dat de aanleg en het beheer van het landschapspark niet in het bestemmingsplan is geborgd. Bovendien wijst Gamma erop dat het park volledig kan worden ingevuld met moestuinen volkstuinen; moestuinen zijn nog steeds mogelijk.

Beoordeling

De gemeente acht een landschappelijke inpassing van (enkel) de bouw- en tuinmarkt, het restaurant en het tankstation in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het beplantingsplan dat in bijlage 1 van de plantoelichting is opgenomen. Dit beplantingsplan is echter uitgebreider en omvat ook het landschapspark, dat dus geen onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. De gemeente heeft het grotendeels in haar macht de landschappelijke inpassing zelf te realiseren en zal hiertoe ook overgaan. Voor zover de gronden niet bij de gemeente in eigendom zijn, en de gemeente het dus niet in haar macht heeft de inpassing te realiseren, is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen op grond waarvan realisatie van de inpassing geborgd is. Dit geldt alleen voor het terrein van de bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Rondom het tankstation en restaurant zal de gemeente zelf de landschappelijke inpassing realiseren. Daarvoor is een zone met een breedte van tenminste 5 meter gereserveerd rondom de kavels voor deze functies. Deze gronden blijven bij de gemeente in eigendom.

Specifiek ten aanzien van het landschapspark merken wij op dat met de provincie is overeengekomen om het deel van het plangebied dat niet wordt ontwikkeld, een parkachtige inrichting te geven die aansluit op Park Lingezen. Ook dit is – zoals gezegd – uitgewerkt in het beplantingsplan. De gemeente zal het landschapspark binnen 2,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen ook daadwerkelijk realiseren. Anders dan Gamma aanvoert, zijn moestuinen en voedselbossen slechts toegestaan binnen een deel van het landschapspark (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - stadslandbouw'). In de plantoelichting zal een nadere beschrijving van het beplantingsplan worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- in de plantoelichting (paragraaf 2.1.5) zal een nadere beschrijving van de het beplantingsplan worden opgenomen.

Ontwerp omgevingsvergunning

Activiteit bouwen

Zienswijze

De zienswijze stelt dat niet duidelijk is of het bruto vloeroppervlak van de verdieping is meegeteld in de totale bruto vloeroppervlakte en dat het er op lijkt dat slechts is uitgegaan van de footprint.

Gesteld wordt dat ondersteunende horeca op grond van het ontwerp bestemmingsplan is toegestaan onder een aantal voorwaarden (zie artikel 13.1 van de planvoorschriften). Een van de voorwaarden is dat de toegang tot de horeca-activiteit uitsluitend via de hoofdingang mag plaatsvinden: er mag dus geen aparte ingang zijn. Gesteld wordt dat uit de tekeningen onvoldoende blijkt of aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Gesteld wordt dat ten behoeve van dit bouwplan ook parkeerplaatsen verloren zullen gaan en dat uit de tekeningen niet kan worden afgeleid of die parkeerplaatsen ook worden gecompenseerd.

Gesteld wordt dat in de tekeningen de indruk wordt gewekt dat het peil is gelegen aan de bovenkant van de aan te brengen zandlaag, maar het peil hoort te liggen op het reguliere 'originele' maaiveld. Tevens wordt gesteld dat, ook als wordt gemeten vanaf het 'originele' maaiveld, de bouwhoogte niet wordt overschreden.

Beoordeling

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan mag de bouwmarkt maximaal 10.500 m² aan bruto vloeroppervlakte (BVO) groot zijn. Bruto vloeroppervlakte is in het bestemmingsplan gedefinieerd als de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw. Er wordt niet gesproken over vloeroppervlakte van de ruimten op de begane grond, dus moet ook de vloeroppervlakte op de verdieping worden meegerekend.

De bouwmarkt heeft een vloeroppervlakte op de begane grond van 9062,07 m². Bijbehorende ruimten zijn de cafetaria (97,87 m²), een tochtportaal (182,15 m²), alsmede sociale ruimten op de verdieping (560 m²) en de toegang daartoe (157,24 m²). De totale oppervlakte van deze ruimten bedraagt: 10.369 m² en is dus minder dan de maximaal toelaatbare 10.500 m². Qua vloeroppervlakte voldoet de bouwmarkt dus aan het ontwerp bestemmingsplan.

Op de bouwtekeningen is duidelijk aangegeven dat de horeca niet beschikt over een aparte toegang. Toegang is slechts mogelijk via de winkel. Er is in de voorgevel van de horecaruimte slechts een nooduitgang aanwezig. Dat is niet de toegang tot de horecaruimte.

Compensatie van het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het (voormalige) P+R terrein is, zoals hiervoor al aangegeven, niet vereist is. Ter plaatse van het plangebied was tot eind 2015 een tijdelijke P+R voorziening aanwezig. Deze voorziening is met de realisatie van Cinemec (thans Pathé Nijmegen) verplaatst naar de zuidzijde van de ovatonde. Sinds dat moment is het P+R terrein niet meer in gebruik. Van het vervallen van een P+R terrein is dan ook geen sprake. Alleen bij enkele zeer grote evenementen werd nog gebruik gemaakt van het terrein voor parkeren. Voor deze evenementen zal gebruik gemaakt moeten worden van andere parkeerterreinen.

Het peil is op grond van artikel 2.10 van de planregels bepaald op 9,20 m +NAP. Het bouwplan voldoet aan de maximale bouwhoogtes.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien.

Welstand

Zienswijze

Het plan is in strijd met de redelijke eisen van welstand. Het hoofdgebouw krijgt de typische oranje 'Hornbach' kleur. Er is verder ook geen sprake van een ontwerp dat is toegespitst op de locatie en groene omgeving. Er is sprake van een standaard Hornbach-doos. Dat is niet in lijn met het Beeldkwaliteitplan. Derhalve wordt geconstateerd dat de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden geweigerd.

De aan te brengen reclame-uitingen zijn in strijd met het Beeldkwaliteitplan. Reclame-element 8.30 is te hoog. Het Beeldkwaliteitplan staat maximaal 3 meter toe. Bovendien staat het Beeldkwaliteitplan slechts één uiting (naast de vlaggen toe) toe. In dit geval zijn het er twee, omdat ook reclame-element 4.8 wordt gerealiseerd. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'reclame' dient vanwege het bepaalde in art. 4.6.2. APV te worden geweigerd.

Beoordeling

Het plan is voor advies voorgelegd aan de commissie Beeldkwaliteit. De commissie heeft het plan een aantal keren beoordeeld. Op 4 juni 2019 is een positief advies over het plan uitgebracht. Op 20 september 2019 heeft de commissie, naar aanleiding van de zienswijzen, nog een nadere onderbouwing gegeven van het eerdere advies. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan het Beeldkwaliteitplan Ressen en daarmee aan de redelijke eisen van welstand. Het Beeldkwaliteitplan is een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het bouwplan voldoet wel aan het Beeldkwaliteitplan Ressen. Met de landschappelijke inpassing, waarvan de realisatie is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, wordt het gebouw (voldoende) geïntegreerd in de landschappelijke omgeving. Bovendien is geen sprake van een standaard gebouwonwerp van Hornbach. Op verzoek van het Ruimtelijke Kwaliteit Team, een onafhankelijke commissie die het gemeentebestuur adviseert over voorgenomen bouwplannen, is het bouwplan juist op dit punt aangepast, in die zin dat onder andere de vorm, kleurstelling en detailleringen zijn gewijzigd (gebruik van de huiskleuren Hornbach zijn daarmee geminimaliseerd). Het bouwplan voorziet ten slotte in lijn met het Beeldkwaliteitplan in een (deels) groen dak waarbij aansluiting is gezocht bij de inrichting van het gebied rondom het gebouw (groene vingers).

Het bevoegd gezag moet zich een eigen oordeel vormen over de welstandsaspecten van de aanvraag. Wij zijn van mening dat er, noch qua wijze van totstandkoming noch qua inhoud, gebreken kleven aan het welstandsadvies. Ook heeft reclamant geen andersluidend advies van een op welstandelijk gebied deskundig te achten persoon of instantie heeft overgelegd. Er is daarom geen aanleiding of reden om af te wijken van het positieve welstandsadvies.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien.

Activiteit reclame

Zienswijze

De aan te brengen reclame-uitingen zijn in strijd met het Beeldkwaliteitplan. Reclame-element 8.30 is te hoog. Het Beeldkwaliteitplan staat maximaal 3 meter toe. Bovendien staat het Beeldkwaliteitplan slechts één uiting (naast de vlaggen toe) toe. In dit geval zijn het er twee, omdat ook reclame-element 4.8 wordt gerealiseerd. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'reclame' dient vanwege het bepaalde in art. 4.6.2. APV te worden geweigerd.

Beoordeling

De reclame-uitingen zijn ook niet in strijd met het Beeldkwaliteitplan. Het bouwplan voorziet in lijn met het Beeldkwaliteitplan in één fysiek element met een naamsaanduiding bij de entree van de kavel. Het oorspronkelijke bouwplan voorzag in een hoogte van dit element van 3.5 meter. Het bouwplan is op dit punt aangepast. De

hoogte van het element bedraagt nu 3 meter en is daarmee in overeenstemming met het Beeldkwaliteitplan. Element 4.8 betreft een verkeersbord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien. Wel is het bouwplan ondergeschikt gewijzigd.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Apeldoorn (namens bewoner Hoeksehofstraat 6 en 8, Ressen)

Ontwerp bestemmingsplan

Het plan heeft verkeersaantrekkende werking

Zienswijze

Reclamant voert aan dat het aantal motorvoertuigbewegingen onjuist zou zijn bepaald. Bovendien zou de realisatie van de rotonde ten onrechte niet zijn geborgd.

Beoordeling

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten door Goudappel Coffeng een aanvullend verkeersonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek zal als bijlage aan de plandoellichting worden gehecht. In het onderzoek is ten eerste een check uitgevoerd op de in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt genomen verkeersgeneratie. Daarnaast is (nogmaals) beoordeeld of de (beoogde) verkeersontsluiting en verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied de (extra) verkeersgeneratie op een zorgvuldige en veilige wijze kan afwikkelen.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie concludeert Goudappel Coffeng in het verkeersonderzoek dat in eerdere studies is uitgegaan van een overschatting van de verkeersgeneratie van de totale ontwikkelingen binnen het plangebied. Volgens Goudappel Coffeng kan, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, uitgegaan worden van het gemiddelde van de bandbreedte van de kencijfers van het CROW die gelden voor de gebiedstypering 'rest bebouwde kom'.

Goudappel Coffeng komt daarmee tot de volgende verkeersgeneratie (zie ook bijlage 2 bij de verkeersstudie):

functie	functie CROW	omvang	kencijfer verkeersgeneratie	verkeersgeneratie totaal
bouwmarkt	bouwmarkt	10.500	29,35	3.082
tuincentrum	tuincentrum	5.500	14,75	811
drive-in	arbeidsextensief/bezoekersextensief	4.900	4,45	218
restaurant	restaurant of fastfoodrestaurant	1.500	n.b.t.	600
landschapspark	volkstuin	17.494	1,15	20
tankstation	-	-	n.b.t.	504
totaal				5.235

In het nieuwe verkeersonderzoek is, zoals beschreven in bijlage 2 bij dit onderzoek, bovendien expliciet rekening gehouden met vrachtverkeer.

Ten aanzien van de drive-in merkt Goudappel Coffeng op dat deze functie een beperkte verkeersgeneratie heeft en derhalve aansluiting kan worden gezocht bij de (lagere) kencijfers voor de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Goudappel Coffeng wijst daarbij op het feit dat de functie ondersteunend is aan de bouwmarkt. Bovendien is de drive-in geschikt om met auto's en zelf grote vrachtwagens in te rijden, waardoor het logisch is dat het vloeroppervlak een lagere vloerproductiviteit in aantal bezoekers kent dan een reguliere bouwmarkt. Wij delen het standpunt van Goudappel Coffeng en verwijzen in dit kader ook naar

eerdere jurisprudentie van de Afdeling waarin de Afdeling heeft geoordeeld over de verkeersgeneratie van een drive-in van Hornbach (bijvoorbeeld AbRS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). Wij menen dat deze jurisprudentie ook in dit geval relevant is. De aard van de drive-in is immers identiek. Anders dan Reclamant stelt is geen sprake van een opzichzelfstaande functie met bijbehorende aantrekkingskracht heeft.

Specifiek ten aanzien van de beoogde rotonde merken wij nog op dat de gemeente het in haar macht heeft deze te realiseren en daartoe, bij het bouwrijp maken van de gronden, ook over zal gaan. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van de rotonde bovendien ook toe. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet vereist.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (juni 2020) vervangt het verkeersonderzoek van mei 2019 en wordt in paragraaf 4.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Een verdere toename van de geluidbelasting is onacceptabel

Zienswijze

Reclamant voert aan dat de extra verkeersbewegingen ten onrechte zouden leiden tot een vergroting van de reeds overbelaste geluidssituatie.

Beoordeling

De woning van reclamant staat op ruim 400 m afstand van het plangebied. Directe geluidhinder door de nieuwe bedrijfsactiviteiten is daarom uitgesloten. De verkeersaantrekkende werking van de bedrijven is aan de bedrijven toe te schrijven tot het moment dat de auto's in het heersende verkeersbeeld zijn opgenomen en niet meer te onderscheiden zijn van het overige verkeer. Ter hoogte van de woning van de reclamant is dit onderscheid niet meer te maken.

Volledigheidshalve merken wij op dat de extra geluidsbelasting ter plaatse van de woning van reclamant beperkt zal zijn. Ervan uitgaande dat de helft van de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling over de A325 en daarmee 'langs' de woning rijden, zal dit ter plaatse van de woning leiden tot een toename van de geluidsbelasting van slechts 0,2 dB. Wij achten deze toename aanvaardbaar. Geheel ten overvloede wijzen wij ten slotte op het feit dat reclamant met de Provincie Gelderland is overeengekomen dat geluidsisolatie in zijn woning wordt aangebracht. Als gevolg van deze geluidsisolatie zal, rekening houdend met alle ontwikkelingen tot en met 2033, waaronder de ontwikkeling van het plangebied en de doortrekking van Rijksweg A15, een binnenwaarde van maximaal 33 dB worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Ontwerp omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt en uitvoeren van werken en werkzaamheden

Zienswijze

In de zienswijze wordt gesteld dat er sprake is van verkeersaantrekkende werking en een verdere toename van de geluidsbelasting onacceptabel is. Gevraagd wordt om de omgevingsvergunningen niet te verlenen en anders om de vergunningen aan te passen rekening houdend met hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht.

Beoordeling

Bij de beantwoording van de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ingegaan op deze aspecten. Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is en tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan. Daarmee staat ook vast dat de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunningen af te zien.

Bewoners Hoeksehofstraat 16, Ressen

Ontneming zicht Hoeksehofstraat 16 op het gebouw

Zienswijze

De voorgestelde landschappelijke beplanting op het terrein van Hornbach alsmede de open inrichting van het landschapspark, is volgens reclamant onvoldoende om het gebouw aan het zicht te onttrekken en landschappelijk in te passen. Hiervoor is hoge en dichte beplanting bij het gebouw en in het landschapspark nodig. Met Hornbach zijn ten aanzien van de bomen en hagen op hun eigen terrein afspraken gemaakt over het formaat stam en kluitomvang, echter essentiële afspraken omtrent de minimale hoogte en dichtheid van de beplanting ontbreken. Daarnaast is de aanleg en het beheer van de landschapspark onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan en beplantingsplan. Voorts merken wij op dat een concrete en duidelijke toelichting op het Beplantingsplan Ressen (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) ontbreekt.

Beoordeling

De gemeente acht een landschappelijke inpassing van (enkel) de bouw- en tuinmarkt, het restaurant en het tankstation in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het beplantingsplan dat in bijlage 1 van de plantoelichting is opgenomen. De beschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan zal verder worden aangevuld. Wij menen dat de zorgvuldig afgewogen en vormgegeven landschappelijke inpassing voldoende is.

Het beplantingsplan is echter uitgebreider en omvat ook het landschapspark, dat dus geen onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. De gemeente heeft het grotendeels in haar macht de landschappelijke inpassing zelf te realiseren en zal hiertoe ook overgaan. Voor zover de gronden niet bij de gemeente in eigendom zijn, en de gemeente het dus niet in haar macht heeft de inpassing te realiseren, is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen op grond waarvan realisatie van de inpassing geborgd is. Dit geldt alleen voor het terrein van de bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Rondom het tankstation en restaurant zal de gemeente zelf de landschappelijke inpassing realiseren. Daarvoor is een zone met een breedte van tenminste 5 meter gereserveerd rondom de kavels voor deze functies. Deze gronden blijven bij de gemeente in eigendom.

Specifiek ten aanzien van het landschapspark merken wij op dat met de provincie is overeengekomen om het deel van het plangebied dat niet wordt ontwikkeld, een parkachtige inrichting te geven die aansluit op Park Lingezegen. Ook dit is – zoals gezegd – uitgewerkt in het beplantingsplan. De gemeente zal het landschapspark binnen 2,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen ook daadwerkelijk realiseren. In de plantoelichting zal een nadere beschrijving van de beoogde invulling van het landschapspark worden opgenomen.

Het landschapspark zoekt aansluiting bij de bestaande landschapsstructuren en wisselende beplantingen in de omgeving, mede in aansluiting op de structuren rond het dorp Ressen. Juist de karakteristieken rond de kern Ressen (mede beschreven in de inrichtingsvisie Ressen) bestaan uit een afwisseling van boomgaarden,

laanstructuren, boomgroepen en solitaire bomen waarmee een afwisselend landschap ontstaat. Juist de inkadering van de open weiden (kamers) zijn karakteristiek voor de omgeving waardoor herkenbare zichtlijnen (zijn) ontstaan. Het landschapsplan kent een opeenvolging van houtwallen die, zoals het woord al zegt, verhoogd in het landschap liggen en aangeplant worden met o.a. eik, sleedoorn en hazelaar. De kamstructuur die daarmee ontstaat maakt dat de opeenvolging van massieve houtwallen (2 tot 4 wallen) een front zullen vormen tussen het dorp Ressen en de bebouwing van onder andere de bouwmarkt. In aanvulling daarop zal ook de kleine boomgaard (Prunus) ten noorden van de bouwmarkt en de laan van haagbeuk met esdoorn een beeldbepalende structuur vormen. De combinatie van deze beplantingen achter elkaar tussen het dorp Ressen en de bouwmarkt zal de zichtbaarheid van de bouwmarkt vanuit Ressen beperken. Vanzelfsprekend heeft het groen een bepaalde tijd nodig om tot volle wasdom te komen en zal het beeld in eerste aanleg transparanter zijn.

Het realiseren van een landschapspark gaat samen met passende afspraken over beheer- en onderhoudswerkzaamheden aan het gebied. Het bestemmingsplan is niet het middel om dat te organiseren. Bij de uitwerking van het beplantingsplan wordt parallel door de gemeente een beheer- en onderhoudsplan opgesteld om het gebied ruimtelijk en functioneel in stand te houden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- in de plantoelichting (paragraaf 2.1.5) zal een nadere beschrijving van de het beplantingsplan worden opgenomen.

Groene bufferzone: geen moestuinen

Zienswijze

Voor het landschapspark zou aansluiting worden gezocht bij de oude dorpskern Ressen en de groene setting van Park Lingezege en landschapspark De Waaijer. Wij missen deze aansluiting. Onder bufferzone verstaan wij een dicht beboste zone waarbij het gebouw geheel aan het oog wordt onttrokken en het dorpskarakter van Ressen wordt beschermd. Dit is geheel anders dan de open inrichting die vooralsnog in het bestemmingsplan wordt omschreven.

Moestuinen zijn volgens reclamant geen goede invulling van de bufferzone en hebben geen landschappelijk of cultuurhistorische waarde. De moestuinen zorgen niet voor een groene buffer naar de historische kern Ressen. Bovendien zorgen moestuinen voor een verrommeling van het terrein, mede door de toepassing van hekjes, plastic regentonnen, schuurtjes, overkappingen etc. en daarnaast kunnen problemen ontstaan ten aanzien van het beheer. Ook maakt reclamant zich zorgen over het parkeren van auto's door de moestuingebruikers aan de zijde van de woning Hoeksehofstraat 16. Verzocht wordt moestuinen in z'n geheel niet op vlek 14 toe te staan, maar het betreffende bestemmingsvlak in te vullen met hoge bomen, hoogstamfruitbomen en/of dichte struiken en hagen waarmee een groene buffer ontstaat naar beschermd dorpsgezicht Ressen en die tevens kan bijdragen aan de reductie van het geluidsniveau in Ressen. Als toch moestuinen worden toegestaan wordt verzocht hiervoor een aanzienlijk kleiner bestemmingsvlak aan te wijzen aan de oostzijde van de Hornbach. Reclamant geeft aan graag actief betrokken te worden bij het definitieve ontwerp van het landschapspark om zodoende een goede invulling te geven aan de bufferzone.

Beoordeling

Specifiek ten aanzien van het landschapspark merken wij op dat met de provincie is overeengekomen om het deel van het plangebied dat niet wordt ontwikkeld, een parkachtige invulling te geven. Ook dit is – zoals gezegd – uitgewerkt in het beplantingsplan. De gemeente zal het landschapspark ook daadwerkelijk realiseren. In de tekening van het landschapsplan zijn abusievelijk de bestaande beplantingen langs de Zwarte weg niet opgenomen, dit zal worden aangepast. Juist het voorliggende landschapsplan met open kamers tussen houtwallen, een bosperceel en een hoogstam boomgaard doet recht aan de bestaande en waardevolle landschapsstructuur. De open kamers zijn voor meer kleinschalige doeleinden te gebruiken met een groene en landschapsinvulling. Het doortrekken van wandelroutes uit de omgeving hoort daar ook bij. Omwonenden zullen worden betrokken bij de uitwerking van het landschapspark.

Moestuinen zijn in het landschapspark voorzien, maar deze zijn enkel toegestaan binnen een deel van het landschapspark (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - stadslandbouw'). Er is nadrukkelijk een verschil tussen volkstuinten en moestuinen. Een volkstuin heeft een breed recreatief karakter terwijl de moestuin, zoals beschreven in de begrippenlijst van het bestemmingsplan, het karakter heeft van het op kleine schaal telen / verbouwen van groenten, kruiden, bloemen en/of fruit voor eigen gebruik. Hierdoor is het verblijven in de tuinen en het daarvoor oprichten van bouwwerken extensiever en veel minder van toepassing. Ook dat is terug te zien in de bouw mogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in de regels. In het landschapspark staat het op het op biologische wijze telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van een stad centraal voor de inrichting van de grote open kamer centraal in het park. De inrichting hiervan moet derhalve nog nader worden uitgewerkt op basis van de beschreven inrichtingsfuncties (moestuinen, voedselbos, etc.). De randen van de kamer zijn echter derhalve robuust en bepalend in het beeld dat een duurzame kwalitatieve instandhouding van het landschap hier gewaarborgd is. De ontsluiting van de centrale zone voor o.a. de moestuinen zal plaatsvinden vanuit het zuiden in het verlengde van de centrale as door het gebied langs de bouwmarkt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- In het beplantingsplan zijn de bestaande beplantingen langs de Zwarte weg opgenomen. Het beplantingsplan is als bijlage aan de toelichting gehecht.

Bewoners Hoeksehofstraat 18, Ressen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze Hoeksehofstraat 16. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze Hoeksehofstraat 16.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- in de plantoelichting (paragraaf 2.1.5) zal een nadere beschrijving van de het beplantingsplan worden opgenomen.
- In het beplantingsplan zijn de bestaande beplantingen langs de Zwarte weg opgenomen. Het beplantingsplan is als bijlage aan de toelichting gehecht.

Vereniging Dorpsbelangen Ressen, Ressen

Ontneming zicht op het gebouw

Zienswijze

De voorgestelde landschappelijke beplanting op het terrein van Hornbach alsmede de open inrichting van het landschapspark, is volgens reclamant onvoldoende om het gebouw aan het zicht te onttrekken en landschappelijk in te passen. Hiervoor is hoge en dichte beplanting bij het gebouw en in het landschapspark nodig. Met Hornbach zijn ten aanzien van de bomen en hagen op hun eigen terrein afspraken gemaakt over het formaat stam en kluitomvang, echter essentiële afspraken omtrent de minimale hoogte en dichtheid van de beplanting ontbreken. Daarnaast is de aanleg en het beheer van de landschapspark onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan en beplantingsplan. Voorts merken wij op dat een concrete en duidelijke toelichting op het beplantingsplan Ressen (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) ontbreekt.

Beoordeling

De gemeente acht een landschappelijke inpassing van (enkel) de bouw- en tuinmarkt, het restaurant en het tankstation in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het beplantingsplan dat in bijlage 1 van de plantoelichting is opgenomen. De beschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan zal verder worden aangevuld. Wij menen dat de zorgvuldig afgewogen en vormgegeven landschappelijke inpassing voldoende is.

Het beplantingsplan is echter uitgebreider en omvat ook het landschapspark, dat dus geen onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. De gemeente heeft het grotendeels in haar macht de landschappelijke inpassing zelf te realiseren en zal hiertoe ook overgaan. Voor zover de gronden niet bij de gemeente in eigendom zijn, en de gemeente het dus niet in haar macht heeft de inpassing te realiseren, is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen op grond waarvan realisatie van de inpassing geborgd is. Dit geldt alleen voor het terrein van de bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Rondom het tankstation en restaurant zal de gemeente zelf de landschappelijke inpassing realiseren. Daarvoor is een zone met een breedte van tenminste 5 meter gereserveerd rondom de kavels voor deze functies. Deze gronden blijven bij de gemeente in eigendom.

Specifiek ten aanzien van het landschapspark merken wij op dat met de provincie is overeengekomen om het deel van het plangebied dat niet wordt ontwikkeld, een parkachtige inrichting te geven die aansluit op Park Lingezen. Ook dit is – zoals gezegd – uitgewerkt in het beplantingsplan. De gemeente zal het landschapspark binnen 2,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen ook daadwerkelijk realiseren. In de plantoelichting zal een nadere beschrijving van de beoogde invulling van het landschapspark worden opgenomen.

Het landschapspark zoekt aansluiting bij de bestaande landschapsstructuren en wisselende beplantingen in de omgeving, mede in aansluiting op de structuren rond het dorp Ressen. Juist de karakteristieken rond de kern Ressen (mede beschreven in de inrichtingsvisie Ressen) bestaan uit een afwisseling van boomgaarden,

laanstructuren, boomgroepen en solitaire bomen waarmee een afwisselend landschap ontstaat. Juist de inkadering van de open weiden (kamers) zijn karakteristiek voor de omgeving waardoor herkenbare zichtlijnen (zijn) ontstaan. Het landschapsplan kent een opeenvolging van houtwallen die, zoals het woord al zegt, verhoogd in het landschap liggen en aangeplant worden met o.a. eik, sleedoorn en hazelaar. De kamstructuur die daarmee ontstaat maakt dat de opeenvolging van massieve houtwallen (2 tot 4 wallen) een front zullen vormen tussen het dorp Ressen en de bebouwing van onder andere de bouwmarkt. In aanvulling daarop zal ook de kleine boomgaard (Prunus) ten noorden van de bouwmarkt en de laan van haagbeuk met esdoorn een beeldbepalende structuur vormen. De combinatie van deze beplantingen achter elkaar tussen het dorp Ressen en de bouwmarkt zal de zichtbaarheid van de bouwmarkt vanuit Ressen beperken. Vanzelfsprekend heeft het groen een bepaalde tijd nodig om tot volle wasdom te komen en zal het beeld in eerste aanleg transparanter zijn.

Het realiseren van een landschapspark gaat samen met passende afspraken over beheer- en onderhoudswerkzaamheden aan het gebied. Het bestemmingsplan is niet het middel om dat te organiseren. Bij de uitwerking van het beplantingsplan wordt parallel door de gemeente een beheer- en onderhoudsplan opgesteld om het gebied ruimtelijk en functioneel in stand te houden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de plantoelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- in de plantoelichting (paragraaf 2.1.5) zal een nadere beschrijving van de het beplantingsplan worden opgenomen.

Groene bufferzone: geen moestuinen

Zienswijze

Voor het landschapspark zou aansluiting worden gezocht bij de oude dorpskern Ressen en de groene setting van Park Lingezege en landschapspark De Waaijer. Wij missen deze aansluiting. Ook wordt de aansluiting gemist op Inrichtingsvisie Ressen en de daarin opgenomen beplantingen en ziet VDR geen passende groenbuffer naar het beschermend dorpsgezicht Ressen. Onder bufferzone verstaan wij een dicht beboste zone waarbij het gebouw geheel aan het oog wordt onttrokken en het dorpskarakter van Ressen wordt beschermd. Dit is geheel anders dan de open inrichting die vooralsnog in het bestemmingsplan wordt omschreven. Daarnaast ontbreekt de aansluiting op Park Lingezege.

Moestuinen zijn volgens reclamant geen goede invulling van de bufferzone en hebben geen landschappelijk of cultuurhistorische waarde. De moestuinen zorgen niet voor een groene buffer naar de historische kern Ressen. Bovendien zorgen moestuinen voor een verrommeling van het terrein, mede door de toepassing van hekjes, plastic regentonnen, schuurtjes, overkappingen etc. en daarnaast kunnen problemen ontstaan ten aanzien van het beheer. Ook maakt reclamant zich zorgen over de verkeersbewegingen en het parkeren van auto's door de moestuingebruikers. Vanuit Ressen is er geen behoefte aan moestuinen. Verzocht wordt moestuinen in z'n geheel niet op vlek 14 toe te staan, maar het betreffende bestemmingsvlak in te vullen met hoge bomen, hoogstamfruitbomen en/of dichte struiken en hagen waarmee een groene buffer ontstaat naar beschermd dorpsgezicht Ressen en die tevens kan bijdragen aan de reductie van het geluidsniveau in Ressen. Als toch moestuinen worden toegestaan wordt verzocht hiervoor een aanzienlijk kleiner bestemmingsvlak aan te wijzen aan de oostzijde van de Hornbach. Reclamant wordt graag actief

betrokken bij het definitieve ontwerp van het landschapspark om zodoende een goede invulling te geven aan de bufferzone en hiermee het dorpskarakter van Ressen te beschermen en aan te sluiten op Inrichtingsvisie Ressen.

Beoordeling

Specifiek ten aanzien van het landschapspark merken wij op dat met de provincie is overeengekomen om het deel van het plangebied dat niet wordt ontwikkeld, een parkachtige invulling te geven. Ook dit is – zoals gezegd – uitgewerkt in het beplantingsplan. De gemeente zal het landschapspark ook daadwerkelijk realiseren. In de tekening van het landschapsplan zijn abusievelijk de bestaande beplantingen langs de Zwarte weg niet opgenomen, dit zal worden aangepast. Juist het voorliggende landschapsplan met open kamers tussen houtwallen, een bosperceel en een hoogstam boomgaard doet recht aan de bestaande en waardevolle landschapsstructuur. De open kamers zijn voor meer kleinschalige doeleinden te gebruiken met een groene en landschapsinvulling. Het doortrekken van wandelroutes uit de omgeving hoort daar ook bij. De vereniging zal worden betrokken bij de uitwerking van het landschapspark.

Moestuinen zijn in het landschapspark voorzien, maar deze zijn enkel toegestaan binnen een deel van het landschapspark (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - stadslandbouw'). Er is nadrukkelijk een verschil tussen volkstuinten en moestuinen. Een volkstuin heeft een breed recreatief karakter terwijl de moestuin, zoals beschreven in de begrippenlijst van het bestemmingsplan, het karakter heeft van het op kleine schaal telen / verbouwen van groenten, kruiden, bloemen en/of fruit voor eigen gebruik. Hierdoor is het verblijven in de tuinen en het daarvoor oprichten van bouwwerken extensiever en veel minder van toepassing. Ook dat is terug te zien in de bouw mogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in de regels. In het landschapspark staat het op het op biologische wijze telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van een stad centraal voor de inrichting van de grote open kamer centraal in het park. De inrichting hiervan moet derhalve nog nader worden uitgewerkt op basis van de beschreven inrichtingsfuncties (moestuinen, voedselbos, etc.). De randen van de kamer zijn echter derhalve robuust en bepalend in het beeld dat een duurzame kwalitatieve instandhouding van het landschap hier gewaarborgd is. De ontsluiting van de centrale zone voor o.a. de moestuinen zal plaatsvinden vanuit het zuiden in het verlengde van de centrale as door het gebied langs de bouwmarkt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- In het beplantingsplan zijn de bestaande beplantingen langs de Zwarte weg opgenomen. Het beplantingsplan is als bijlage aan de toelichting gehecht.

Verkeersaantrekkende werking- effecten op cumulatief geluidsniveau

Zienswijze

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe voorzieningen is te laag ingeschat. Voor de drive-in wordt een zeer laag kengetal voor verkeer gehanteerd, zonder dat wordt toegelicht waar die norm op is gebaseerd. Het ligt meer voor de hand om aansluiting te zoeken bij de norm die geldt voor een bouwmarkt. Ook is geen rekening gehouden met vrachtauto's van en naar de drive-in.

Voor dit bestemmingsplan is geen nieuw onderzoek verricht naar de cumulatieve effecten van de nieuwe voorzieningen in dit bestemmingsplan. Volgens VDR is aanvullende geluidsonderzoek nodig.

Het bestemmingsplan borgt niet dat een rotonde wordt gerealiseerd. Een rotonde heeft negatieve gevolgen voor de veiligheid van fietsers op de snelfietsroute. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieven, waaronder een ongelijkvloerse kruising van fietsers en auto's.

Beoordeling

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten door Goudappel Coffeng een aanvullend verkeersonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek zal als bijlage aan de plantoelichting worden gehecht. In het onderzoek is ten eerste een check uitgevoerd op de in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt genomen verkeersgeneratie. Daarnaast is (nogmaals) beoordeeld of de (beoogde) verkeersontsluiting en verkeerstructuur in de omgeving van het plangebied de (extra) verkeersgeneratie op een zorgvuldige en veilige wijze kan afwikkelen.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie concludeert Goudappel Coffeng in het verkeersonderzoek dat in eerdere studies is uitgegaan van een overschatting van de verkeersgeneratie van de totale ontwikkelingen binnen het plangebied. Volgens Goudappel Coffeng kan, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, uitgegaan worden van het gemiddelde van de bandbreedte van de kencijfers van het CROW die gelden voor de gebiedstypering 'rest bebouwde kom'.

Goudappel Coffeng komt daarmee tot de volgende verkeersgeneratie (zie ook bijlage 2 bij de verkeersstudie):

functie	functie CROW	omvang	kencijfer verkeersgeneratie	verkeersgeneratie totaal
bouwmarkt	bouwmarkt	10.500	29,35	3.082
tuincentrum	tuincentrum	5.500	14,75	811
drive-in	arbeidsextensief/bezoekersextensief	4.900	4,45	218
restaurant	restaurant of fastfoodrestaurant	1.500	n.b.t.	600
landschapspark	volkstuin	17.494	1,15	20
tankstation	-	-	n.b.t.	504
totaal				5.235

In het nieuwe verkeersonderzoek is, zoals beschreven in bijlage 2 bij dit onderzoek, bovendien expliciet rekening gehouden met vrachtverkeer.

Ten aanzien van de drive-in merkt Goudappel Coffeng op dat deze functie een beperkte verkeersgeneratie heeft en derhalve aansluiting kan worden gezocht bij de (lagere) kencijfers voor de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf). Goudappel Coffeng wijst daarbij op het feit dat de functie ondersteunend is aan de bouwmarkt. Bovendien is de drive-in geschikt om met auto's en zelf grote vrachtwagens in te rijden, waardoor het logisch is dat het vloeroppervlak een lagere vloerproductiviteit in aantal bezoekers kent dan een reguliere bouwmarkt. Wij delen het standpunt van Goudappel Coffeng en verwijzen in dit kader ook naar eerdere jurisprudentie van de Afdeling waarin de Afdeling heeft geoordeeld over de verkeersgeneratie van een drive-in van Hornbach (bijvoorbeeld AbRS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). Wij menen dat deze jurisprudentie ook in dit geval relevant is. De aard van de drive-in is immers identiek. Anders dan de Vereniging stelt is geen sprake van een opzichzelfstaande functie met bijbehorende aantrekkingskracht heeft.

Specifiek ten aanzien van de beoogde rotonde merken wij nog op dat de gemeente het in haar macht heeft deze te realiseren en daartoe, bij het bouwrijp maken van de

gronden, ook over zal gaan. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het ter plaatse vigerende bestemmingplan staat de realisatie van de rotonde bovendien ook toe. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet vereist.

De betreffende woningen in Ressen staan op ruime afstand van het plangebied. Directe geluidhinder door de nieuwe bedrijfsactiviteiten is daarom uitgesloten. De verkeersaantrekkende werking van de bedrijven is aan de bedrijven toe te schrijven tot het moment dat de auto's in het heersende verkeersbeeld zijn opgenomen en niet meer te onderscheiden zijn van het overige verkeer. Ter hoogte van de betreffende woningen in Ressen is dit onderscheid niet meer te maken. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de cumulatieve geluidseffecten is niet vereist.

Volledigheidshalve merken wij op dat de extra geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning beperkt zal zijn. Ervan uitgaande dat de helft van de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling over de A325 en daarmee 'langs' de woning rijden, zal dit ter plaatse van de woning leiden tot een toename van de geluidsbelasting van slechts 0,2 dB. Wij achten deze toename aanvaardbaar. Geheel ten overvloede wijzen wij ten slotte op het feit dat de eigenaar van deze woning met de Provincie Gelderland is overeengekomen dat geluidsisolatie in zijn woning wordt aangebracht. Als gevolg van deze geluidsisolatie zal, rekening houdend met alle ontwikkelingen tot en met 2033, waaronder de ontwikkeling van het plangebied en de doortrekking van Rijksweg A15, een binnenwaarde van maximaal 33 dB worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de plantoelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (juni 2020) vervangt het verkeersonderzoek van mei 2019 en wordt in paragraaf 4.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Natuurbescherming –ontbreken vergunning

Zienswijze

VDR voert aan dat ten onrechte geen AERIUS-berekening is opgesteld. Voorts voert VDR aan dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat de effecten zijn van het verlies van foerageergebied voor ganzen. VDR is van mening dat een Natuurbeschermingswet vergunning nodig is.

Beoordeling

Natura 2000-gebied Rijntakken heeft inderdaad instandhoudingsdoelen als foerageergebied en als slaapplek voor brandgans, kolgans, grauwe gans en toendrarietgans. Deze zijn in het vervolg samengevat in de term 'ganzen'. De voorgenomen ingreep vindt plaats buiten het Natura 2000-gebied Rijntakken. De ingreep heeft derhalve geen gevolgen voor de draagkracht (voor foeragerende ganzen) binnen het beschermde gebied. Let wel, de instandhoudingsdoelen voor alle genoemde ganzen hebben betrekking op de ganzen als niet-broedvogel. Voor ganzen als broedvogel (grauwe gans, kolgans, brandgans) gelden geen doelen. Ganzen die overdag in het plangebied foerageren, maken geen deel uit van het aantal ganzen dat relevant is voor het instandhoudingsdoel voor foeragerende ganzen: alleen de ganzen die overdag foerageren in Natura 2000-gebied Rijntakken zijn relevant voor een oordeel over het al dan niet behalen van de instandhoudingsdoelen. Effecten op de functie 'foerageren' in Natura 2000-gebied Rijntakken zijn met zekerheid uitgesloten.

De ganzen die overdag in het plangebied foerageren, brengen de nacht mogelijk door op een slaapplaats in Natura 2000-gebied Rijntakken. Dan maken zij deel uit van het instandhoudingsdoel voor slapende ganzen. Door de voorgenomen ingreep wordt de slaapplaats in Natura 2000-gebied Rijntakken fysiek niet aangetast en het aantal ganzen dat gebruik maakt van de slaapplaats zal niet afnemen. Door de ingreep in het plangebied zal het aantal ganzen dat vanuit de Overbetuwe in Natura 2000-gebied Rijntakken slaapt niet wijzigen. Effecten op de functie slapen zijn met zekerheid uitgesloten.

Externe werking wil zeggen dat nagegaan moet worden of een ingreep buiten het gebied gevolgen heeft voor de vogels (in dit geval ganzen) binnen het gebied. De afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied Rijntakken is te groot om op basis van geluid, beweging of trilling effecten in het beschermde gebied te verwachten. Deze effecten op de draagkracht voor foeragerende en slapende vogels in het beschermde gebied zijn uitgesloten.

De draagkracht voor foeragerende ganzen in de Overbetuwe (buiten Natura 2000-gebied Rijntakken) wordt lang niet volledig benut. In de Overbetuwe zijn voldoende alternatieven voor de (maximaal enkele honderden) ganzen die hun foerageergebied in het plangebied kwijt raken. De functie van het plangebied als foerageergebied voor deze vogels kent geen wettelijk beschermingsregime; een nadere onderbouwing omtrent oorzaak, gevolg en alternatieven is niet vereist.

Bescherming Natura 2000-gebieden

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door Antea alsnog onderzoek gedaan naar de gevolgen van de stikstofdepositie als gevolg van de planontwikkeling. Uit dit onderzoek (inclusief AERIUS-berekeningen) blijkt dat significante effecten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een passende beoordeling is derhalve niet vereist.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de plantoelichting van het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de Rapportage stikstofdepositie en Toets Wet natuurbescherming worden in paragraaf 4.3.4 van de plantoelichting verwerkt en als bijlagen aangehecht.

Ontwerp-omgevingsvergunningen en watervergunning

Zienswijze

Gesteld wordt dat deze zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan tevens dient te worden aangemerkt als zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt, de ontwerp-omgevingsvergunning uitvoeren van werken en werkzaamheden en ontwerp-watervergunning.

Beoordeling

Wij verwijzen voor een weerlegging naar hetgeen wij hiervoor bij de weerlegging van de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen hebben opgemerkt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunningen en watervergunning af te zien.

Dierspecialist Moniek en Het Molentje Dierenspeciaalzaak, Elst

Branchevreemde producten

Zienswijze

Dierenspeciaalzaken Elst voeren aan dat in het bestemmingsplan ten onrechte niet de verkoop van branchevreemde producten zou zijn beperkt.

Beoordeling

Op grond van het RPW is het toegestaan om 10 procent van de winkelvloeroppervlakte met een maximum van 100 m² in te zetten voor niet aan het hoofdassortiment gerelateerde (branchevreemde) artikelen. De mogelijkheid tot het voeren van branchevreemde producten is, in overleg met de initiatiefnemer van de bouw- en tuinmarkt, niet in de planregels opgenomen. Daarmee is de verkoop van branchevreemde artikelen niet toegestaan. Er is enkel een bouw- en tuinmarkt toegestaan. In de definitiebepalingen van bouwmarkt en tuinentrum is uitgebreid omschreven wat daaronder dient te worden verstaan en welke assortiment mag worden gevoerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Behoefte en effecten op speciaalzaken

Zienswijze

Dierenspeciaalzaken Elst voeren aan dat in het ladderonderzoek ten onrechte de gevolgen op speciaalzaken – waaronder hun dierenwinkels – niet inzichtelijk zouden zijn gemaakt.

Beoordeling

Wij stellen voorop dat in de BRO-rapportages ook rekening is gehouden met de effecten op dierenwinkels. De marktbenaderingen zijn immers opgesteld op basis van de omzetkengetallen. Deze hebben betrekking op de omzet in winkels en niet op artikelen/assortimenten. Dit betekent dat omzet/bestedingen naar artikelgroepen die verkocht worden als ondergeschikt in de doe-het-zelf- en tuinentrumbranche (zoals dierenbenodigdheden) ook meegenomen worden in de markt- effectbenadering. In deze omzetkengetallen is met andere woorden, voor de branches doe-het-zelf en tuinentra al een ondergeschikt assortiment aan dibevo opgenomen, aangezien dibevo in het merendeel van de bouwmarkten en vooral tuinentra wordt verkocht.

Uit een aanvullende marktanalyse voor de branche dibevo blijkt bovendien het volgende. Het aanbod aan dierenwinkels is zeer beperkt in het verzorgingsgebied. Het aanbod bedraagt slechts 11 m² wvo per 1.000 inwoners, terwijl het landelijk gemiddelde op 20 m² ligt. Er is met andere woorden bijna 2 keer minder winkelaanbod aan dierenwinkels dan verwacht mag worden o.b.v. het landelijke gemiddelde. Stel we zien dibevo-aanbod binnen Hornbach als een zelfstandige dierenspeciaalzaak van 500 m² wvo. Dan zal het aanbod per 1.000 inwoners 12 m² bedragen. Bij een dibevo-afdeling van 1.000 m² wvo zal ditzelfde gemiddelde 14 m² bedragen, hetgeen nog altijd fors lager ligt dan landelijk gemiddeld. Er zal door het relatief beperkte winkelaanbod

in deze branche voldoende omzet te behalen blijven voor economisch rendabel functioneren. Bovendien functioneren de dierenwinkels in de huidige situatie ook al naast de bestaande bouw- en tuinmarkten, die veelal ook een dibevo-afdeling hebben. Op basis van de aanvullende analyse is het niet de verwachting dat er dierenspeciaalzaken verdwijnen als gevolg van de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de geactualiseerde rapportage van BRO van maart 2020 wordt, ter vervanging van de nadere uitwerking van oktober 2018, in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Dierenspeciaalzaak De Molenwei, Bemmelo

RPW en Omgevingsverordening

Zienswijze

De Molenwei voert aan dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met het RPW, omdat 1) de maximaal toegestane oppervlakte zou worden overschreden en 2) geen sprake zou zijn van een solitaire bouw- en tuinmarkt.

Beoordeling

Zoals De Molenwei terecht aanvoert is in het RPW ingestemd met de ontwikkeling van een solitaire bouw- en tuinmarkt van 20.000 m² bvo. De in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Het bestemmingsplan voorziet immers in een bouw- en tuinmarkt van in totaal 17.900 m² bvo (10.500 m² bvo bouwmarkt, 2.550 m² bvo tuincentrum en 4.900 m² bvo Drive-in). Anders dan De Molenwei stelt behoort (onder meer) de buitenruimte van het tuincentrum niet tot het bvo. Bruto vloeroppervlak betreft immers de oppervlakte van gebouwen. Dat de buitenruimte kwalificeert als verkoopruimte, doet hier niet aan af.

Bovendien is sprake van een solitaire bouwmarkt. Dat in het plangebied ook een tankstation en restaurant worden gerealiseerd doet hier niet aan af. Het vereiste dat sprake dient te zijn van een solitaire bouwmarkt moet worden uitgelegd tegen de achtergrond van het feit dat ter plaatse van het plangebied eerder beoogd was een groot retailpark te realiseren. Daarmee konden de provincie en de regio niet instemmen. Vervolgens is afgestemd dat niet het gehele plangebied met perifere detailhandel wordt ingevuld, maar slechts een bouw- en tuinmarkt wordt ontwikkeld. Dat ook andere functies worden gerealiseerd (in casu een tankstation en een restaurant) maakt dan ook niet dat geen sprake is van een solitaire bouw- en tuinmarkt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Opslag en uitstalling

Zienswijze

De Molenwei voert aan dat het bestemmingsplan ten onrechte 7.100m² opslag – en daarmee – verkoopmogelijkheden biedt. Met deze mogelijkheid zou onvoldoende rekening zijn gehouden.

Beoordeling

Het bestemmingsplan staat het niet toe dat het volledige bouwvlak van ongeveer 28.000 m² wordt gebruikt ten behoeve van de verkoop van goederen. In artikel 4.1 aanhef en onder a van de planregels is de omvang van de bouw- en tuinmarkt immers expliciet gemaximeerd. Een grotere verkoopruimte is niet toegestaan. Dat het bestemmingsplan opslag toestaat, maakt dit niet anders. Met deze regeling voor 'opslag' is ook helemaal niet beoogd extra verkoopruimte toe te voegen. Dit zal nog worden benadrukt door de planregeling te wijzigen, in die zin dat 'en uitstalling' uit de regeling wordt geschrapt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de planregels van het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

- uit artikel 4.1 aanhef en onder j wordt 'en uitstalling' geschrapt;
- uit artikel 4.3.1 aanhef en onder c van de planregels wordt 'en uitstalling' geschrapt.

Branchevreemd

Zienswijze

De Molenwei voert aan dat in het bestemmingsplan ten onrechte niet de verkoop van branchevreemde producten zou zijn beperkt.

Beoordeling

Op grond van het RPW is het toegestaan om 10 procent van de winkelvloeroppervlakte met een maximum van 100 m² in te zetten voor niet aan het hoofdassortiment gerelateerde (branchevreemde) artikelen. De mogelijkheid tot het voeren van branchevreemde producten is, in overleg met de initiatiefnemer van de bouw- en tuinmarkt, in de planregels niet opgenomen. Daarmee is de verkoop van branchevreemde artikelen niet toegestaan. Er is enkel een bouw- en tuinmarkt toegestaan. In de definitiebepalingen van bouwmarkt en tuinentrum is uitgebreid omschreven wat daaronder dient te worden verstaan en welke assortiment mag worden gevoerd.

Conclusie

De zienswijze geeft wel/geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Gevolgen markt, voorzieningenniveau, ladder

Zienswijze

De Molenwei voert aan dat in het ladderonderzoek ten onrechte de gevolgen op speciaalzaken – waaronder haar dierenwinkel – niet inzichtelijk zouden zijn gemaakt.

Beoordeling

In de BRO-rapportages zijn de speciaalzaken binnen de branche doe-het-zelf wel betrokken. Het is bij ruimtelijk-functioneel onderzoek voor grootschalige bouw- en tuinmarkten immers gebruikelijk het onderzoek toe te spitsen op de branches doe-het-zelf- en tuinentra. Hierin wordt de hele branche doe-het-zelf betrokken (dus ook speciaalzaken). De conclusie dat er voldoende omzet te behalen blijft voor de doe-het-zelf-sector geldt dus ook voor de speciaalzaken binnen deze sector. Wel is het zo dat speciaalzaken een deels ander marktsegment bedienen. Bouwmarkten concurreren in eerste plaats immers met andere bouwmarkten. Daarbij is van belang dat de gevestigde speciaalzaken in de huidige situatie ook al (deels) concurreren met de bestaande bouwmarkten.

In de BRO-rapportages is voorts ook rekening gehouden met de effecten op dierenwinkels. De marktbenaderingen zijn immers opgesteld op basis van de omzetkengetallen. Deze hebben betrekking op de omzet in winkels en niet op artikelen/assortimenten. Dit betekent dat omzet/bestedingen naar artikelgroepen die verkocht worden als ondergeschikt in de doe-het-zelf- en tuinentrumbranche (zoals dierenbenodigdheden) ook meegenomen worden in de markt- effectbenadering. In

deze omzetkengetallen is met andere woorden, voor de branches doe-het-zelf en tuincentra al een ondergeschikt assortiment aan dibevo opgenomen, aangezien dibevo in het merendeel van de bouwmarkten en vooral tuincentra wordt verkocht.

Uit een aanvullende marktanalyse voor de branche dibevo blijkt bovendien het volgende. Het aanbod aan dierenwinkels is zeer beperkt in het verzorgingsgebied. Het aanbod bedraagt slechts 11 m² wvo per 1.000 inwoners, terwijl het landelijk gemiddelde op 20 m² ligt. Er is met andere woorden bijna 2 keer minder winkelaanbod aan dierenwinkels dan verwacht mag worden o.b.v. het landelijke gemiddelde. Stel we zien dibevo-aanbod binnen Hornbach als een zelfstandige dierenspeciaalzaak van 500 m² wvo. Dan zal het aanbod per 1.000 inwoners 12 m² bedragen. Bij een dibevo-afdeling van 1.000 m² wvo zal ditzelfde gemiddelde 14 m² bedragen, hetgeen nog altijd fors lager ligt dan landelijk gemiddeld. Er zal door het relatief beperkte winkelaanbod in deze branche voldoende omzet te behalen blijven voor economisch rendabel functioneren. Bovendien functioneren de dierenwinkels in de huidige situatie ook al naast de bestaande bouw- en tuinmarkten, die veelal ook een dibevo-afdeling hebben. Op basis van de aanvullende analyse is het niet de verwachting dat er dierenspeciaalzaken verdwijnen als gevolg van de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de geactualiseerde rapportage van BRO van maart 2020 wordt, ter vervanging van de nadere uitwerking van oktober 2018, in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Dierenspeciaalzaak De Bok, Bemmelo

Ontwerp bestemmingsplan

Dit plan heeft gevolgen voor een breder ondernemersklimaat, waarmee geen rekening is gehouden

Zienswijze

De Bok voert aan dat in het ladderonderzoek ten onrechte niet andere branches dan bouwmarkten en tuincentra zouden zijn betrokken. Ten onrechte zouden de gevolgen op speciaalzaken – waaronder haar dierenwinkel – niet inzichtelijk zijn gemaakt.

Beoordeling

In de BRO-rapportages zijn de speciaalzaken binnen de branche doe-het-zelf wel betrokken. Het is bij ruimtelijk-functioneel onderzoek voor grootschalige bouw- en tuinmarkten immers gebruikelijk het onderzoek toe te spitsen op de branches doe-het-zelf- en tuincentra. Hierin wordt de hele branche doe-het-zelf betrokken (dus ook speciaalzaken). De conclusie dat er voldoende omzet te behalen blijft voor de doe-het-zelf-sector geldt dus ook voor de speciaalzaken binnen deze sector. Wel is het zo dat speciaalzaken een deels ander marktsegment bedienen. Bouwmarkten concurreren in eerste plaats immers met andere bouwmarkten. Daarbij is van belang dat de gevestigde speciaalzaken in de huidige situatie ook al (deels) concurreren met de bestaande bouwmarkten.

In de BRO-rapportages is voorts ook rekening gehouden met de effecten op dierenwinkels. De marktbenaderingen zijn immers opgesteld op basis van de omzetkengetallen. Deze hebben betrekking op de omzet in winkels en niet op artikelen/assortimenten. Dit betekent dat omzet/bestedingen naar artikelgroepen die verkocht worden als ondergeschikt in de doe-het-zelf- en tuincentrumbranche (zoals dierenbenodigdheden) ook meegenomen worden in de markt- effectbenadering. In deze omzetkengetallen is met andere woorden, voor de branches doe-het-zelf en tuincentra al een ondergeschikt assortiment aan dibevo opgenomen, aangezien dibevo in het merendeel van de bouwmarkten en vooral tuincentra wordt verkocht.

Uit een aanvullende marktanalyse voor de branche dibevo blijkt bovendien het volgende. Het aanbod aan dierenwinkels is zeer beperkt in het verzorgingsgebied. Het aanbod bedraagt slechts 11 m² wvo per 1.000 inwoners, terwijl het landelijk gemiddelde op 20 m² ligt. Er is met andere woorden bijna 2 keer minder winkelaanbod aan dierenwinkels dan verwacht mag worden o.b.v. het landelijke gemiddelde. Stel we zien dibevo-aanbod binnen Hornbach als een zelfstandige dierenspeciaalzaak van 500 m² wvo. Dan zal het aanbod per 1.000 inwoners 12 m² bedragen. Bij een dibevo-afdeling van 1.000 m² wvo zal ditzelfde gemiddelde 14 m² bedragen, hetgeen nog altijd fors lager ligt dan landelijk gemiddeld. Er zal door het relatief beperkte winkelaanbod in deze branche voldoende omzet te behalen blijven voor economisch rendabel functioneren. Bovendien functioneren de dierenwinkels in de huidige situatie ook al naast de bestaande bouw- en tuinmarkten, die veelal ook een dibevo-afdeling hebben. Op basis van de aanvullende analyse is het niet de verwachting dat er dierenspeciaalzaken verdwijnen als gevolg van de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de geactualiseerde rapportage van BRO van maart 2020 wordt, ter vervanging van de nadere uitwerking van oktober 2018, in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

Het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan, maar in strijd met het Regionaal programma werklocaties

Zienswijze

De Bok voert aan dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met het RPW, omdat 1) de maximaal toegestane oppervlakte zou worden overschreden en 2) geen sprake zou zijn van een solitaire bouw- en tuinmarkt.

Beoordeling

Zoals De Bok terecht aanvoert is in het RPW ingestemd met de ontwikkeling van een solitaire bouw- en tuinmarkt van 20.000 m² bvo. De in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Het bestemmingsplan voorziet immers in een bouw- en tuinmarkt van in totaal 17.900 m² bvo (10.500 m² bvo bouwmarkt, 2.550 m² bvo tuincentrum en 4.900 m² bvo Drive-in). Anders dan De Bok stelt behoort (onder meer) de buitenruimte van het tuincentrum niet tot het bvo. Bruto vloeroppervlak betreft immers de oppervlakte van gebouwen. Dat de buitenruimte kwalificeert als verkoopruimte, doet hier niet aan af.

Bovendien is sprake van een solitaire bouwmarkt. Dat in het plangebied ook een tankstation en restaurant worden gerealiseerd doet hier niet aan af. Het vereiste dat sprake dient te zijn van een solitaire bouwmarkt moet worden uitgelegd tegen de achtergrond van het feit dat ter plaatse van het plangebied eerder beoogd was een groot retailpark te realiseren. Daarmee konden de provincie en de regio niet instemmen. Vervolgens is afgestemd dat niet het gehele plangebied met perifere detailhandel wordt ingevuld, maar slechts een bouw- en tuinmarkt wordt ontwikkeld. Dat ook andere functies worden gerealiseerd (in casu een tankstation en een restaurant) maakt dan ook niet dat geen sprake is van een solitaire bouw- en tuinmarkt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Er is niet duidelijk ingegaan op de aanmerkingen van de gemeente Lingewaard

Zienswijze

De Bok voert aan dat onvoldoende duidelijk zou zijn gereageerd op de vooroverlegreactie van de gemeente Lingewaard.

Beoordeling

In hoofdstuk 7.2 hebben wij uitgebreid en voldoende duidelijk op de inspraakreactie van de gemeente Lingewaard gereageerd. Daarin zijn alle door de gemeente Lingewaard benoemde aspecten behandeld. De gemeente Lingewaard heeft vervolgens ook geen zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Strijd met afspraken grenscorrectie

Zienswijze

De Bok voert aan dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met een in het grenscorrectiebesluit opgenomen ‘voorwaarde’ dat beide gemeenten een afwijzend standpunt innemen met betrekking tot de vestiging van GDV in het gebied.

Beoordeling

Het voornemen tot grenscorrectie heeft van 27 maart 1996 tot 9 mei 1996 ter inzage gelegen in de gemeenten Bemmelen en Nijmegen. Daarin is onder meer het volgende ‘punt van overeenstemming’ opgenomen:

“Beide gemeenten in principe een afwijzend standpunt innemen met betrekking tot de vestiging van grootschalige detailhandel (GDV) in het gebied. Als het lopende (KAN)onderzoek uitwijst dat een dergelijke vestiging (GDV) geen invloed heeft op de thans gewenste detailhandelsstructuur, kan dit standpunt opnieuw in discussie worden gebracht. Deze afspraak maakt deel uit van de randvoorwaarden behorend bij de grenscorrectie en op basis van de voorlopige resultaten van het onderzoek stellen beide gemeenten vast dat dit standpunt niet ter discussie gebracht wordt.”.

Op 25 juli 1996 heeft de raad van Bemmelen het besluit tot grenscorrectie genomen. Op 10 juli 1996 heeft de raad van Nijmegen het besluit tot grenscorrectie genomen. In beide raadsbesluiten is akkoord gegaan met de hierboven geciteerde voorwaarde. Gedeputeerde staten hebben het besluit op 27 augustus 1996 goedgekeurd.

In de betreffende raadsbesluiten zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het betreffende gebied. Wij zijn strikt genomen van oordeel dat de met de gemeente Bemmelen gemaakte afspraak niet meer geldend is omdat deze afspraak opnieuw ter discussie is gesteld en is heroverwogen bij de totstandkoming van eerder al het Regionaal Plan en later het RPW. De gemeente Lingewaard heeft met de instemming met het Regionaal Plan en RPW ‘afstand’ van deze afspraak gedaan. Desondanks hebben wij deze afspraak betrokken als een van de af te wegen belangen bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan. Met een verwijzing naar onder meer de totstandkoming van het RPW, waarbij de gemeente Lingewaard expliciet aandacht heeft gevraagd voor voornoemde afspraak en zij vervolgens heeft ingestemd met de ontwikkeling van een bouw- en tuinmarkt op deze locatie, zijn wij van oordeel dat wij, ondanks de afspraak, tot vaststelling van het bestemmingsplan over kunnen gaan. Daarbij hebben wij ook in overweging genomen dat uit de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen blijkt dat geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur in Bemmelen/Lingewaard. De gemeente Lingewaard heeft per brief van 3 september 2019 ook ingestemd met deze ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Ontwerp omgevingsvergunningen

Bouwregels

Zienswijze

De Bok stelt dat onduidelijk is of de oppervlakte van een verdieping is meegerekend in het bruto-vloeroppervlak of dat slechts uitgegaan wordt van de footprint.

Beoordeling

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan mag de bouwmarkt maximaal 10.500 m² aan bruto vloeroppervlakte (bvo) groot zijn. Bruto vloeroppervlakte is in het bestemmingsplan gedefinieerd als de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw. Er wordt niet gesproken over vloeroppervlakte van de ruimten op de begane grond, dus moet ook de vloeroppervlakte op de verdieping worden meegerekend.

De bouwmarkt heeft een vloeroppervlakte op de begane grond van 9062,07 m². Bijbehorende ruimten zijn de cafetaria (97,87 m²), een tochtportaal (182,15 m²), alsmede sociale ruimten op de verdieping (560 m²) en de toegang daartoe (157,24 m²). De totale oppervlakte van deze ruimten bedraagt 10.369 m² en is dus minder dan de maximaal toelaatbare 10.500 m². Qua vloeroppervlakte voldoet de bouwmarkt dus aan het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om van het verlenen van de omgevingsvergunningen af te zien.

Welstand

Zienswijze

Het is onduidelijk of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is niet toegespitst op de locatie en de groene omgeving. Er is sprake van een standaard Hornbachplan.

Beoordeling

Het plan is voor advies voorgelegd aan de commissie Beeldkwaliteit. De commissie heeft het plan een aantal keren beoordeeld. Op 4 juni 2019 is een positief advies over het plan uitgebracht. Op 20 september 2019 heeft de commissie, naar aanleiding van de zienswijzen, nog een nadere onderbouwing gegeven van het eerdere advies. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan het Beeldkwaliteitplan Ressen en daarmee aan de redelijke eisen van welstand. Het Beeldkwaliteitplan is een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

Het bouwplan voldoet wel aan het Beeldkwaliteitplan Ressen. Met de landschappelijke inpassing, waarvan de realisatie is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, wordt het gebouw (voldoende) geïntegreerd in de landschappelijke omgeving. Bovendien is geen sprake van een standaard gebouwwontwerp van Hornbach. Op verzoek van het Ruimtelijke Kwaliteit Team, een onafhankelijke commissie die het gemeentebestuur adviseert over voorgenomen bouwplannen, is het bouwplan juist op dit punt aangepast, in die zin dat onder andere de vorm, kleurstelling en detailleringen zijn gewijzigd (gebruik van de huiskleuren Hornbach zijn daarmee geminimaliseerd). Het bouwplan voorziet ten slotte in lijn met

het Beeldkwaliteitplan in een (deels) groen dak waarbij aansluiting is gezocht bij de inrichting van het gebied rondom het gebouw (groene vingers).

Het bevoegd gezag moet zich een eigen oordeel vormen over de welstandsaspecten van de aanvraag. Wij zijn van mening dat er, noch qua wijze van totstandkoming noch qua inhoud, gebreken kleven aan het welstandsadvies. Ook heeft reclamant geen andersluidend advies van een op welstandelijk gebied deskundig te achten persoon of instantie heeft overgelegd. Er is daarom geen aanleiding of reden om af te wijken van het positieve welstandsadvies.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om van het verlenen van de omgevingsvergunningen af te zien.

Zienswijze

De Bok voert aan dat de omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden geweigerd om het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve niet vastgesteld kan worden, waardoor ook de omgevingsvergunning niet verleend kan worden.

Beoordeling

Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is en tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan. Daarmee staat ook vast dat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om van het verlenen van de omgevingsvergunningen af te zien.

ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V., Tilburg (namens tuincentrum Bull, Beuningen)

Ontwerp bestemmingsplan

Zienswijze

Verwezen wordt naar de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze zienswijze richt zich ook tegen het ontwerp bestemmingsplan. Verzocht wordt om het ontwerp bestemmingsplan, in ieder geval voor het onderdeel realisatie tuincentrum, niet vast te stellen.

Beoordeling

Op de zienswijzen is onder het kopje “ontwerp-omgevingsvergunning” ingegaan.

Ontwerp-omgevingsvergunning

Algemeen

Zienswijze

Bull voert aan dat de (aanvraag) omgevingsvergunning op diverse onderdelen onduidelijk zou zijn. In het bestemmingsplan is geen berekening van het aantal parkeerplaatsen opgenomen. Ten onrechte zou niet getoetst zijn aan het Facetbestemmingsplan parkeren. Voor bezoekers van Hornbach zijn al 500 parkeerplaatsen nodig, en dan wordt het restaurant, tankstation en de parkeergelegenheid voor eigen personeel hierin nog niet betrokken. Aan het Keizer Augustusplein is slechts voor 280 auto's parkeergelegenheid aanwezig. Dit is ontoereikend voor de te realiseren vestiging.

Bull voert aan dat onduidelijk is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit is ingediend en er geen deugdelijke plattegrondtekening van het terrein voorhanden is. De aanvraag biedt geen duidelijkheid over de aanwezigheid van personen.

De verkeersontsluiting naar Hornbach en/of tankstation kan niet gerealiseerd worden omdat de bestemming groen-landschapspark rondom het perceel is gelegen en niet voorziet in toegangswegen.

Beoordeling

Anders dan Bull aanvoert is de aanvraag omgevingsvergunning naar ons oordeel niet onduidelijk. Uit de aanvraag blijken alle gegevens die nodig zijn om de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen toetsen. Deze toetsing heeft plaatsgevonden en er bestaat geen aanleiding tot weigering van de omgevingsvergunning over te gaan.

In paragraaf 4.2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op parkeren. Het bouwplan is getoetst aan de parkeerregels in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 15 van de planvoorschriften) en de Beleidsregels Parkeren, met dien verstande dat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen de drive-in bij de bouwmarkt buiten beschouwing wordt gelaten.

Op grond van voornoemde Beleidsregels Parkeren geldt er een parkeernorm van 2,25 parkeerplaats per 100 m² bruto-vloeroppervlakte. Voor een tuincentrum geldt een parkeernorm van 2,55 parkeerplaats per 100 m² bruto-vloeroppervlakte. De bouwmarkt heeft een oppervlakte van 10.369 m² en het tuincentrum heeft een oppervlakte van 5.500 m². Dat correspondeert met een parkeerbehoefte van 234 parkeerplaatsen voor de bouwmarkt en van 140,25 parkeerplaatsen voor het tuincentrum, dus in totaal 374,25 parkeerplaatsen (afgerond is dat 375 parkeerplaatsen). Er zijn 598 parkeerplaatsen beschikbaar, dus er wordt voldaan aan het voorschrift dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn.

Compensatie van het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het (voormalige) P+R terrein is niet vereist. Ter plaatse van het plangebied was tot eind 2015 een tijdelijke P+R voorziening aanwezig. Deze voorziening is met de realisatie van Cinemec (thans Pathé Nijmegen) verplaatst naar de zuidzijde van de ovatonde. Sinds dat moment is het P+R terrein niet meer in gebruik. Van het vervallen van een P+R terrein is dan ook geen sprake. Alleen bij enkele zeer grote evenementen werd nog gebruik gemaakt van het terrein voor parkeren. Voor deze evenementen zal gebruik gemaakt moeten worden van andere parkeerterreinen.

Hornbach heeft op 5 maart 2019 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit ingediend. Deze melding is op 1 mei 2019 gepubliceerd in het gemeenteblad.

Het plangebied zal via de oostelijke tak van de ovatonde en te realiseren rotonde worden ontsloten. Voor zover de ontsluiting is gelegen binnen het plangebied, valt dit binnen de bestemmingen Verkeer en Gemengd. Binnen deze bestemmingen zijn ook ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. De zienswijze geeft evenmin aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien.

Coördinatiebesluit

Zienswijze

Bull voert aan dat het coördinatiebesluit onrechtmatig zou zijn en ten onrechte niet zou zijn gepubliceerd. Het coördinatiebesluit is 1,5 jaar eerder genomen dan dat de stukken ter inzage zijn gelegd. De gevoerde procedure is in strijd met de inspraakverordening. Bovendien zouden ten onrechte niet alle toestemmingen zijn gecoördineerd. Aan de omgevingsvergunning ligt geen deugdelijke motivering en goede ruimtelijke ordening ten grondslag. Er is niet voorzien in het facet bestemmingsplan parkeren. Er ligt geen formeel juridische koppeling met de parkeerplaats.

Beoordeling

De gemeenteraad heeft op 20 december 2017 een coördinatiebesluit genomen ten behoeve van de ontwikkeling van de bouw- en tuinmarkt. Dit besluit is op 24 januari 2018 gepubliceerd in het gemeenteblad (nummer 13559).

Inherent aan een coördinatiebesluit is dat deze wordt genomen voorafgaand aan de nadere besluitvorming die wordt gecoördineerd. Wij volgen Bull dan ook niet dat het coördinatiebesluit niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd.

Op grond van artikel 3.30, tweede lid, van de Wro dient voor alle besluiten de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wro te worden gevoerd. De omgevingsvergunning bouwen wordt op grond van artikel 3.30, derde lid, van de Wro getoetst aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Wij concluderen dat de besluitvorming op de juiste wijze is voorbereid. Volledigheidshalve merken wij op dat op grond van de inspraakverordening bij de voorbereiding van besluiten afdeling 3.4 van de Awb moet worden toegepast, hetgeen ook is gebeurd.

Een omgevingsvergunning milieu is niet vereist en hoeft dus ook niet ter inzage te worden gelegd. In het ontwerp bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In artikel 15 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan is parkeerregeling opgenomen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komen alle onderliggende bestemmingsplannen, waaronder het facetbestemmingsplan Parkeren, voor zover betrekking hebbend op het plangebied, te vervallen. Het is niet duidelijk wat in de zienswijze met 'de parkeerplaats' wordt bedoeld. Het transferium aan de noordzijde van het Keizer Augustusplein is verplaatst naar de zuidzijde. De nieuw te realiseren voorzieningen, waaronder de bouwmarkt en tuincentrum, zullen op eigen terrein voldoende aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. De zienswijze geeft evenmin aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien.

Planregels

Zienswijze

Artikel 4.1 lid b is nooit afdoende voor parkeergelegenheid. Bovendien is de drive-in niet bereikbaar als gevolg van het feit dat de aanduiding groen-landschapspark rondom de drive-in zou zijn gelegen. In Artikel 4.3.1 dient te worden opgenomen dat het niet is toegestaan om meer dan 100 m² winkelvloeroppervlak te etaleren als niet aan het hoofdassortiment gerelateerde artikelen. Ook de begripsbepaling 1.55 dient hierop te worden aangevuld. Verder zou in artikel 5.1 lid a van de planregels de parkeervoorzieningen moeten worden geschrapt.

Beoordeling

Binnen de bestemming 'Gemengd' kunnen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De drive-in is bereikbaar over gronden met de bestemming 'Gemengd'. Anders dan Bull stelt, staat de bestemming 'Groen-Landschapspark' hier niet aan in de weg. Verkoop van branchevreemde artikelen is niet toegestaan. Aanpassing van de definitie van perifere detailhandel (1.55) is (derhalve) niet noodzakelijk.

In artikel 5.1 lid a van de planregels is de mogelijkheid opgenomen voor parkeervoorzieningen ten behoeve van het landschapspark. Deze parkeervoorzieningen zijn niet bedoeld voor overige te realiseren functies, zoals de bouwmarkt en tuincentrum.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. De zienswijze geeft evenmin aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien.

Regionaal programma werklocaties/Regionaal programma detailhandel (RPW/RPD)

Zienswijze

Bull voert aan dat ten onrechte haar locatie niet zou zijn betrokken in de studie naar alternatieve locaties.

Beoordeling

Uit de handreiking bij de ladder, blijkt dat indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

In de BRO-rapportage 2017 is een locatiestudie opgenomen. Hierin zijn de potentiële locaties binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling beoordeeld, die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Er heeft een voorselectie plaatsgevonden op basis van de toetsingscriteria (BRO-rapportage 2017, par. 4.1). Denk hierbij aan de ligging in het verzorgingsgebied, geschiktheid en de beschikbaarheid. Zo liggen alle in de BRO-rapportage 2017 opgenomen locaties, aan of nabij autosnelwegen of hoofdontsluitingswegen. In de locatiestudie is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de beleidsmatige ambitie om in de Waalsprong ruimte te bieden aan bedrijven. Gekoppeld hieraan is relevant hoeveel consumenten (ook binnen de Waalsprong) binnen een bepaalde reistijd bereikt kunnen worden. Enkel de ‘enigszins’ kansrijke locaties zijn in de uiteindelijke rapportage opgenomen en volledig afgewogen. Andere locaties zijn in dit stadium reeds onhaalbaar geacht, gelet op de toetsingscriteria. Dit geldt ook voor de locatie van Bull.

De locatie tuincentrum Bull is in de BRO-rapportages in beschouwing genomen, maar is niet als potentieel kansrijk in de BRO-rapportage 2017 opgenomen, omdat de locatie geen reëel alternatief is. Bij deze conclusie is het volgende van belang:

- In het door BRO opgestelde locatie-onderzoek is een aantal beoordelingscriteria opgenomen voor de afweging van de planlocaties. Een van de beoordelingscriteria is de situering van de planlocatie t.o.v. het marktgebied. Gelet op onder meer dit criterium is de locatie tuincentrum Bull ongeschikt voor inpassing van een grootschalige bouw- en tuinmarkt.
- De planlocatie, ligt anders dan Ressen Vlek 14, niet direct aan de snelweg, maar ligt op ca. 5 min autoreistijd naar de op- en afrit Beuningen aan de A73. Hierdoor is het verzorgingsgebied (aantal te bereiken consumenten) kleiner dan Ressen Vlek 14. Dit is onwenselijk voor de grootschalige bouw- en tuinmarkt.
- Voorts is van belang dat de ontwikkeling zal zorgen voor een onwenselijke toename van verkeer op de wegen Schoenakker en de Van Heemstraweg, die tezamen een groot deel van de ringweg van kern Beuningen vormen.
- Het huidige bestemmingsplan staat geen bouwmarkt toe en in het RPW wordt deze locatie ook niet aangewezen als wenselijke ontwikkelingslocatie voor een grootschalige bouwmarkt. Er zal dan ook geen medewerking verleend kunnen worden aan een bestemmingsplan aanpassing.

Wij concluderen dat er een locatiestudie heeft plaatsgevonden waarin geconcludeerd wordt dat de Locatie Ressen Vlek 14, de meest geschikte locatie is voor inpassing van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Deze locatie ligt weliswaar buiten bestaand

stedelijk gebied maar uit de locatiestudie blijkt dat geen van de locaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt is voor inpassing van de grootschalige bouw- en tuinmarkt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- de geactualiseerde rapportage van BRO van maart 2020 wordt, ter vervanging van de nadere uitwerking van oktober 2018, in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting verwerkt en als bijlage aangehecht.

De zienswijze geeft geen aanleiding van het verlenen van de omgevingsvergunning af te zien.