



Datum : 12 SEP 2017

Ons kenmerk : 2016-0569

Uw kenmerk : -

Uw brief van : -

Bijlage : -

Onderwerp : besluit omgevingsvergunning

Lidl

T.a.v. de heer P. Bluysen

Postbus 198

1270 AD HUIZEN

Geachte heer Bluysen ,

Bijgaand zenden wij u het door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een winkelruimte, op het perceel Europaplein 21 te Gennepe.

Deze brief is behandeld door het Klantcontactcentrum van de gemeente Gennepe, dat te bereiken is onder telefoonnummer 0485-494141 of per e-mail gemeente@gennepe.nl

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,

Medewerker Omgevingsloket

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 lid 1 onder a, b en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dossiernummer: 2016-0569
BAG brondocumentnummer: 266701
BAG ID pand: 0907100000909506
BAG ID verblijfsobject: 0907010000909508
BAG ID nummeraanduiding: 0907200000909507
Gebruiksoppervlakte: 2056 m2

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GENNEP

gezien de aanvraag van : Lidl
gevestigd op het postadres : Postbus 198
postcode en plaats : 1270 AD HUIZEN

ontvangen : 6 juli 2016

waarbij om vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een winkelruimte

plaatselijk bekend : Europaplein 21 te GENNEP

kadastraal bekend : Gennepe
sectie : D
nummer : 199, 1058, 2449 en 2450
overwegende,

Algemeen

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag volledig was;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" (artikel 2.1. lid 1 onder a), "uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" (artikel 2.1 lid 1 onder b) en "handelen in strijd regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1. lid 1 onder c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Ruimtelijke ordening

dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Gennep-Noord";

dat de planologische aanvaardbaarheid van het projectafwijkingsbesluit is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing van BRO d.d. 24 juli 2017 die is bijgevoegd bij - en deel uitmaakt van - dit besluit;

Parkeren

dat op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening, 14^e wijziging (hierna: Bouwverordening) voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd dient te worden op eigen terrein;

dat de beoogde supermarkt een parkeerbehoefte van 94 parkeerplaatsen met zich meebrengt;

dat er 44 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd;

dat hiermee niet voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening, omdat 50 parkeerplaatsen te weinig worden gerealiseerd;

dat het college op grond van artikel 2.5.30, vierde lid bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;

dat uit parkeeronderzoek van bureau SVA STIPHOUT VERKEERSADVIES d.d. 29 juni 2017 is gebleken, en in de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd, dat binnen een straal van 100 meter er op het maatgevend moment (zaterdagmiddag) 51 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in het openbaar gebied;

dat in zoverre op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte is voorzien;

dat, gelet op het voorgaande, het college de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid;

Bouwen

dat de Commissie ruimtelijke kwaliteit op 19 juli 2016 positief heeft geadviseerd op het verzoek;

dat de regionale brandweer op 22 juli 2016 positief heeft geadviseerd inzake het plan onder voorwaarden;

dat het bouwplan overigens niet in strijd is met de bouwverordening, noch met het Bouwbesluit onder voorwaarden;

dat met inachtneming van de onderstaande voorwaarden tegen de uitvoering van het bouwplan geen bezwaar bestaat;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening van deze gemeente;

Ontwerp

dat het ontwerp-besluit ter inzage heeft gelegen van 11 augustus 2016 tot en met 21 september 2016;

dat over het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend;

dat een Nota beantwoording zienswijzen als bijlage bij het besluit is bijgevoegd, waarin een reactie op de ingediende zienswijzen is opgenomen;

dat de zienswijzen in samenhang met de nota beantwoording hebben geleid tot de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit:

- De aanvraag is uitgebreid met de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';
- De situatietekening met nummer 14669-D10 is gewijzigd en er is beeldmateriaal toegevoegd van het hekwerk;

BESLUITEN:

De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen", "uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo alsmede in afwijking van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening, overeenkomstig de hierbij gaande gewaarmerkte aanvraag en tekeningen, onder de hieronder vermelde voorwaarden.

Gennep, 12 SEP 2017

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris,

De burgemeester,



Mevrouw J.M. Nijland



De heer P.J.H.M. de Koning

Beroepsclausule

Belanghebbenden die zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend kunnen tegen het definitieve besluit, op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen. Dit doet u door binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift te sturen aan de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekengemaakt.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet U wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

U dient ervoor te zorgen dat het beroepschrift is ondertekend en tenminste bevat:

- de datum;
- naam en adres van degene die beroep instelt;
- een omschrijving van de beslissing waartegen het beroepschrift is gericht;
- de redenen waarom u het niet eens bent met de beslissing.

Ook dient u zo mogelijk een afschrift van de bestreden beslissing mee te sturen.

Voorts is van belang dat het instellen van beroep de werking van het besluit niet schorst. Indien u beroep heeft ingesteld en een spoedeisend belang heeft dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond, een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen op dezelfde wijze als hierboven is aangegeven.

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Nadere informatie hierover kunt u verkrijgen via de griffie van de rechtbank Roermond.

Omgevingsvergunning 2016-0569 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Zowel het beginnen als het gereedkomen van het werk moet gemeld worden aan het Klantcontactcentrum d.m.v. bijgaand formulier of via TMVBAG@gennep.nl.
2. De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en aan het Klantcontactcentrum ter inzage kan worden gegeven.
3. Het Klantcontactcentrum moet tenminste 2 dagen voor het in-of aanbrengen van grondverbetering, funderingsconstructies, draag- en overspanningsconstructies, hiervan in kennis worden gesteld (telefoon: 0485-494141).

De leges zijn als volgt vastgesteld:

Omgevingsvergunning m.b.t. activiteit bouwen op grond van artikel 2.3.1.1.1 (bouwkosten € 1.407.822,00).	€	19.643,86
Buitenplans afwijken en/of bouwen artikel 2.12 lid 1, a onder 3 op grond van artikel 2.3.4.3	€	10.152,00
Totaal	€	<u>29.795,86</u>

De factuur voor de leges wordt separaat aan u toegezonden.

Tevens wijzen wij u erop dat naast de omgevingsvergunning de volgende zaken van belang zijn bij de uitvoering van uw bouwplan.

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeenteeigendommen, zoals het beschadigen of stukrijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient de geconstateerde schade op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege - doch op kosten van de vergunninghouder - tot herstel van de schade worden overgegaan.
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een daartoe strekkende vergunning beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen.
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn. Indien u hieraan niet voldoet, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.
- Bij gebruik van gemeentegrond voor de tijdelijke opslag van bouwmaterialen en/of tijdelijke plaatsing van werkruimte(n), containers en/of materieel (steigers e.d.) dient tijdig schriftelijk toestemming te worden aangevraagd. Informatie hierover is te verkrijgen bij het Klantcontactcentrum bereikbaar onder nummer 0485-494141 of per e-mail gemeente@gennep.nl.
- De bij de bouw vrijkomende grond is op de locatie vrij toepasbaar. Wanneer er grond van de locatie moet worden afgevoerd, dient dit te geschieden conform de regels van het Bouwstoffenbesluit.
- Voor bouwactiviteiten in het centrumgebied is het noodzakelijk vooraf de werkzaamheden goed af te stemmen met onze toezichthouder.

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

ALGEMEEN DEEL BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Het plan voorziet in een optimalisatie van een reeds op 2 februari 2016 vergund bouwplan ('plan A') voor een supermarktfiliaal van Lidl aan het Europaplein. Na de bezwaarschriftenprocedure is door Coöp supermarkten en Jan Linders en Nebuvast (tevens indiener van een zienswijze) nog beroep ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning, maar de rechtbank Limburg heeft hun beroepen respectievelijk ongegrond verklaard dan wel de restgevolgen van de omgevingsvergunning in stand gelaten. Er loopt geen hoger beroepsprocedure namens deze supermarkten. Dit betekent dat Lidl gebruik kan maken van een in rechte onaantastbare vergunning en tot uitvoering van dit eerder vergunde plan kan overgaan.

Er is evenwel een tweede plan ontwikkeld, waarin op de direct aangrenzende gronden aan de Duivenakkerstraat met de bestemming bedrijf een extra parkeerterrein wordt gerealiseerd ('plan B'). Tevens zal de bevoorrading in het nieuwe plan niet via het Europaplein plaatsvinden, maar aan de achterzijde van het pand. Het nieuwe plan voorziet tevens in een geringe uitbreiding van de winkel. Deze uitbreiding ziet met name op de verplaatsing van de niet voor klanten toegankelijke ruimten naar de verdieping (een sociale ruimte, etc.). Het plan blijft functioneel gezien binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, maar omdat er een beperkte overschrijding van het bouwvlak plaatsvindt en het parkeren aan de Duivenakkerstraat op grond van het bestemmingsplan slechts is toegestaan ten behoeve van bedrijven (en strikt genomen dus niet ten behoeve van detailhandel), wordt een afwijking van het bestemmingsplan doorlopen.

In onderstaande tabel is aangegeven wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, wat inmiddels is vergund (het eerdere plan) en het 'programma' dat nu aan de orde is.

Mogelijkheden supermarkt vigerende bestemmingplan	
Footprint/bouwmogelijkheden begane grond ¹	2194 m ² (bvo/wvo) (=80%)
Verdieping	Afwijkingsbevoegdheid voor detailhandel op de verdieping(en) en/of in de kelder
Vergunde plan (plan A)	
Footprint/begane grond	1790 m ² (1098 m ² wvo)
Verdieping	-
Huidige plan (plan B)	
Footprint/begane grond	2001 m ² (1259 m ² wvo)
Verdieping	276 m ² (sociale ruimte)

Parkeren

Op eigen terrein zullen 44 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee worden in vergelijking met plan A, 33 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

SVA Stiphout Verkeersadvies heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd om te bezien of voor de beoogde supermarkt voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn (laatste versie 29 juni 2017). Daarbij is een 'worst case scenario' benadering gehanteerd. Door SVA Stiphout is de parkeerbehoefte vanwege het voormalige belastingkantoor in dit onderzoek niet in mindering gebracht. Ook het bvo op de verdieping (sociale ruimte) is bij het doorrekenen van de parkeerbehoefte meegenomen. In het onderzoek (zoals ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing) is uitgegaan van een parkeernorm van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo,

¹ In het bestemmingsplan wordt het (gebruikelijke) onderscheid gemaakt tussen bouwperceel en bouwvlak. Er mag maximaal 80% van het bouwperceel bebouwd worden. Het bouwperceel waarop de supermarkt wordt gerealiseerd (kadastraal bekend 2450 en 2449) is 2.742 m². De (bij recht) toegelaten bebouwing bedraagt daarom $0,8 \times 2742 = 2194$ m².

conform gemeentelijk beleid. Aldus is de parkeerbehoefte becijferd op $4,1 \times 2.277 \text{ m}^2 \text{ bvo} : 100 = 93,4$ parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte, na aftrek van de 44 plaatsen op eigen terrein, bedraagt volgens deze worst case benadering 49,4 parkeerplaatsen.

Op grond van de Nota Parkeernormen Gennep 2015 kan, wanneer in de openbare ruimte voldoende restparkeercapaciteit beschikbaar is, worden afgeweken van de parkeereis. In die nota is als acceptabele loopafstand voor winkelen 100-500 meter bepaald. Omwille van de zorgvuldigheid en mede gelet op het gegeven dat bezoekers van een supermarkt (die niet tevens een bezoek brengen aan het centrum) graag zo dicht mogelijk bij de supermarkt zullen parkeren, is in het onderzoek van Stiphout een 'schillenbenadering' gehanteerd. Bezien is wat de restcapaciteit in het openbaar gebied is op een afstand van 100, 200, 300, 400 en 500 meter is, uitgaande van een algehele parkeerdruk van 85%. In het parkeeronderzoek is geconcludeerd dat reeds in de eerste schil – dus op een afstand van < 100 meter – voldoende restcapaciteit beschikbaar is. Indien er ook gekeken wordt naar de andere schillen, is de restcapaciteit (zeer) ruim bemeten. Het college heeft om deze reden afgeweken van de het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein.

Verkeer

Veel van de in de zienswijze geuite zorgen/bezwaren zien op het onderdeel verkeer. Omwille van de zorgvuldigheid heeft de initiatiefnemer daarom door bureau Mobycon een nader onafhankelijk verkeersonderzoek laten uitvoeren (realisatie nieuwe Lidl te Gennep, nader verkeersonderzoek, 20 januari 2017; **bijlage 1**). Door verschillende indieners van een zienswijze is ook de vraag opgeworpen of de verkeerssituatie niet beter af was in plan A.

Gelet op de geuite zorgen heeft Mobycon daarom onderzocht of de verkeersafwikkeling bij invulling van het plangebied conform het aangepaste plan (plan B) ten opzichte van het verkeersbeeld in de huidige situatie aanvaardbaar is, inclusief de locatie van de bevoorrading. Daarnaast is door Mobycon onderzocht hoe de bevindingen van het onderzoek geduid moeten worden indien het reeds vergunde plan A zou worden gerealiseerd. Anders gesteld, is plan B een verbetering dan wel verslechtering ten opzichte van plan A?

Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage. De belangrijkste conclusies zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning (bijlage 3; p. 27 - 29). Mobycon constateert, kort gesteld, dat de toekomstige verkeersintensiteiten acceptabel zijn, de verkeersveiligheid van het fietsverkeer niet in het geding is, de laad- en losactiviteiten niet leiden tot onveilige situaties en dat de verkeerssituatie van plan B in verschillende opzichten beter en veiliger is dan het vergunde plan A. Dit met name vanwege een betere verdeling van de verkeersstromen over het lokale wegennet en de bevoorrading via de Burgemeester Wolterstraat wordt als veiliger beoordeeld dan laden en lossen via het parkeerterrein Europaplein.

Overleg omwonenden

Hoewel vanuit een ruimtelijk oogpunt en gelet op de onderzoeksresultaten niet noodzakelijk, heeft de initiatiefnemer naar aanleiding van overleg met omwonenden, aanleiding gezien om (als goede buur) enkele aanvullende maatregelen te nemen. Het nieuwe parkeerterrein zal in principe openbaar zijn (ook 's avonds), het laden en lossen aan de burgermeester Wolterstraat wordt verder geoptimaliseerd. En tussen de woningen aan de Burgemeester Wolterstraat en het terrein van Lidl wordt een schutting gerealiseerd. Zie verder paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

Hierna volgt een reactie op de afzonderlijk ingediende zienswijzen.

Volgens de indianers is er onvoldoende of geen rekening gehouden met de huidige situatie en de negatieve gevolgen voor de bewoners aan de Burgermeester Woltersstraat. Dit ziet met name op verkeer. Volgens indianers is de Burgemeester Woltersstraat als doorgaande weg voor de aangrenzende wijken niet ingericht voor het parkeren van auto's van omwonenden en forensen en het laden en lossen van vrachtwagens. Er is volgens indianers te weinig ruimte voor chauffeurs om op een veilige manier te kunnen indraaien. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van de vrachtwagens en verkeersdrukke vanwege passerende auto's. Gevreesd wordt voor onvoldoende openbare parkeercapaciteit, althans onvoldoende parkeercapaciteit bij het verdwijnen/herinrichten van de parkeersituatie. Gevreesd wordt voor waardedaling van het onroerend goed.

Omwille van de zorgvuldigheid is de verkeerssituatie nader onderzocht. Zie ook het algemene deel van de beantwoording van de zienswijzen. In het onderzoek is rekening gehouden met de huidige situatie en de gevolgen van het plan. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het plan tot onveilige/onacceptabele situaties zal leiden. Ten aanzien van geluidsoverlast is in het onderzoek van bureau Windmill (akoestisch onderzoek ten behoeve van Lidl supermarkt gelegen aan het Europaplein te Gennep, 12 juli 2016) rekening gehouden met vrachtverkeer. Op basis van berekeningen wordt geconcludeerd dat het plan, althans de activiteiten voldoen aan de geldende normen. Ook ter plaatse van de woning van indiener.

Ten overvloed, Lidl heeft zich bereid heeft getoond om haar parkeerterrein voor de omwonenden openbaar te maken (ook 's avonds). Dit staat nu ook in de ruimtelijke onderbouwing van het plan vermeld (nb. ook in zoverre gaan de informele openbare parkeerplaatsen dus niet verloren). Uiteraard zal de gemeente vanuit haar publieke taak na planrealisatie de parkeersituatie blijven monitoren en voor zover dat dan toch onverhoopt noodzakelijk blijkt (daar bestaat nu geen aanleiding toe; integendeel er is sprake van een optimalisatie) kan in samenspraak met de omwonenden gekeken worden met welke ingrepen in het openbaar gebied (een verkeersbesluit of anderszins) de situatie verder kan worden geoptimaliseerd.

2. Zienswijze van [REDACTED]

3. Zienswijze van [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED]; [REDACTED]

Deze zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de zienswijze, zoals hiervoor genoemd onder 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.

4. Brunet advocaten, J.P. Hoegee, namens Coöp Vastgoed BV en Coöp supermarkten BV

- a. Indiener vraagt zich af of er wel sprake is van een aanvraag, nu Lidl blijkens de toegezonden kadastrale uittreksels nog geen eigenaar is van de gronden. In dit verband wordt de vraag opgeworpen of de parkeerplaatsen wel kunnen worden gerealiseerd. Gesteld wordt dat het bebouwingspercentage volgens de berekening van de indiener uitkomt op 87%.
- b. Gesteld wordt dat het plan moet worden voorgelegd aan de raad, nu ingevolge artikel 2.27 Wabo een verklaring van geen bedenkingen is vereist.
- c. Indiener stelt dat ten onrechte geen aanlegvergunning is verleend.
- d. Volgens indiener is het plan in strijd met het Detailhandelsbeleid, waarin het uitgangspunt van het behouden en versterken van de bestaande winkelstructuur is opgenomen. Voorts wordt gewezen op de hogere dan gemiddelde winkelleegstand in Gennep (volgens indiener 12,5%). In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg staat ook vermeld dat Limburg te veel winkels heeft. Gevreesd wordt dat door de komst van een Lidl de dagwinkels maar ook één of meerdere supermarkten hiervan te lijden zullen krijgen. En als gevolg daarvan hun deuren zullen sluiten.

Volgens de indiener kan niet gesteld worden dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, nu dit niet is onderzocht. In dit verband wordt gesteld dat er sprake zou kunnen zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

- e. Gesteld wordt dat het akoestisch onderzoek ten onrechte niet ter visie is gelegd en dat de indiener hier mogelijk een zienswijze over wil formuleren.

Reactie gemeente

Ad a.

Ten aanzien van de berekende parkeerbehoefte vanwege het plan stelt indiener zich op het standpunt dat van salderen geen sprake kan zijn. Volgens de indiener is er sprake van parkeerbehoefte die niet op eigen terrein opgevangen kan worden en binnen een afstand van minder dan 100 m geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gevonden kunnen worden op een aanvaardbare afstand voor supermarktbezoekers. Indiener kan de uitkomsten van het meest recente parkeeronderzoek niet plaatsen in het licht van de onderzoeken behorende bij het parkeerbeleidsplan uit 2007. Ook over het parkeeronderzoek wordt gesteld dat dit niet ter inzage is gelegd.

Er is sprake van een aanvraag. De initiatiefnemer heeft met de eigenaren van de gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling overeenkomsten gesloten. Er is geen aanleiding om eraan te twifelen of de parkeerplaatsen wel kunnen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen die zullen worden gerealiseerd maken ook onderdeel uit van de vergunning(aanvraag).

Voor wat betreft het bebouwingspercentage wordt verwezen naar het algemene deel van de beantwoording van de zienswijzen.

Ad b.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig aangezien het om een categorie van gevallen gaat waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (categorie A bebouwde kom).

Ad c.

De constatering dat ten onrechte geen aanlegvergunning is verleend is terecht. De aanvraag is op dit punt aangevuld en de aanlegvergunning is alsnog verleend.

Ad d.

Indiener wordt niet gevolgd in de stelling dat er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In het algemene deel van de beantwoording van de zienswijze is reeds geconstateerd dat de huidige footprint/bouwmogelijkheden op de begane grond al ruim zijn (2.194 m²). Dit bouwplan beslaat slechts 2001 m². Daar komt bij dat het ruimtebeslag van het thans aanwezige belastingkantoor verschillende verdiepingen kent. Op grond van het bestemmingsplan is na het verlenen van een afwijking bovendien zowel op de verdieping als in de kelder detailhandel toegestaan. Van belang is ook dat er een in rechte onaantastbare vergunning is verleend die nagenoeg voorziet in hetzelfde met metrage winkelvloeroppervlakte (het verschil 161 m²) en footprint (211 m²). Ten aanzien van het nieuwe parkeerterrein geldt dat op grond van vigerende bestemmingsplan ook parkeren is toegestaan, maar dan ten behoeve van een bedrijf. In zoverre is parkeren planologisch reeds toegestaan, maar wordt er slechts voorzien in afwijking om parkeren ten behoeve van een supermarkten toe te staan. Daar komt bij dat de bouwmogelijkheden op grond van de bestemming bedrijf niet worden benut (minder ruimtebeslag/verstening). Er is in feite sprake van een functiewijziging, waarover de Afdeling bestuursrechtspraak de toets heeft aangelegd dat deze van een aard en omvang moet zijn dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De aard en omvang van de functiewijziging is hier dermate beperkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad e.

Ten aanzien van de stelling dat er sprake is van strijd met het gemeentelijk en regionaal beleid, gaat de indiener er in de eerste plaats aan voorbij dat de planwetgever, door nagenoeg het gehele bestemmingsvlak te voorzien van een bouwvlak met de bestemming detailhandel (nota bene met een afwijkingsbevoegdheid voor detailhandel op de verdieping en kelder), ter plaatse detailhandel in een omvang als voorzien in plan B op zichzelf (ruimschoots) aanvaardbaar heeft geacht. In zoverre wordt met de verleende omgevingsvergunning het oppervlak aan winkelruimte dat het bestemmingsplan toestaat niet uitgebreid en is er in planologische zin ook geen sprake van een nieuwe winkel. Het is dus geen toevoeging van het metrage detailhandel en in zoverre is het beleid ook niet aan de orde. Zie in vergelijkbare zin ABRVS, 20 april 2016, 201502494/1/A1. Het plan B past evenwel in het detailhandelsbeleid, nu dit gericht is op clustering en concentratie van winkelvoorzieningen in het centrumgebied (in plaats van een langdurig leegstaand pand). Het plan past hier goed in en de winkelformule van Lidl biedt ook kansen vanwege de 'aantrekkingskracht' die ze genereert voor de gebruikers en bezoekers van het centrum.

Ad f.

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Anders dan verondersteld, heeft het akoestisch onderzoek wel ter inzage gelegen. Wij zien overigens ook niet in op welke wijze indiener te dien aanzien in zhaar belangen zou kunnen zijn geschaad.

5. Mr. B. De Haan, Holla advocaten, namens Jan Linders B.V., Nebuvast B.V., Albert Heijn Gennep B.V. en R.C van der Laan

- a. De indiener stelt dat door de uitbreiding van de winkel buiten het bouwvlak de situatie ontstaat dat de supermarkt dicht op de tegenover gelegen woningen aan de Duivenakkerstraat wordt gesitueerd en dat beoordeeld moet worden of deze uitbreiding akoestisch, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch aanvaardbaar is. Gesteld wordt dat de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing dat er geen problemen ontstaan ten aanzien van verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming, verkeersleefbaarheid, niet met objectieve gegevens is onderbouwd. Gesteld wordt dat er lichthinder zal optreden ter plaatse van de woning aan de Duivenakkerstraat en de routing van het laad- en losverkeer onduidelijk is. Gesteld wordt dat er sprake is van een overschrijding van het bebouwingspercentage van 80% en dat deze overschrijding niet is vergund.
- b. Volgens de indiener had een aanlegvergunning moeten worden aangevraagd en moeten worden verleend.
- c. Gesteld wordt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en dat daarom de actuele regionale behoefte moet worden onderbouwd ten aanzien van de toevoeging van een supermarkt van 2.277 m² bvo.

- d. Volgens indieners had de ontwikkeling ook in het licht van het gemeentelijke en regionale beleid nader onderbouwd moeten worden. Ze wijzen erop dat het initiatief niet past in het streven naar concentratie van detailhandel in perspectief voor winkelgebieden en dat de winkelleegstand in Gennep nu al hoog is.
- e. Gesteld wordt dat er sprake is van een parkeerprobleem voor zowel betreft de eerder vergunde supermarkt als het nu voorliggende plan. Indiener stelt zich op het standpunt dat niet mag worden gesaldeerd, maar dat ook zonder saldering de parkeerberekening niet klopt. Mede omdat als gevolg van het bouwplan 11 parkeerplaatsen verdwijnen. Gesteld wordt dat vanwege de parkeerbehoefte die niet op eigen terrein opgevangen kan worden, er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte op een kortere afstand dan 100 m. Voor zover sprake is van voldoende parkeercapaciteit op een afstand groter dan 100 m stellen de indieners van de zienswijze zich op het standpunt dat klanten van een supermarkt niet bereid zijn om die afstand af te leggen. Bij de parkeerdrukmeting van Stiphout worden vraagtekens geplaatst gelet op de eerdere conclusies van parkeerdrukmetingen uit 2007. Vanwege de gestelde parkeerproblematiek, ligt het volgens indieners niet in de rede om mee te werken aan een vergroting van de supermarkt. Volgens de indieners had het parkeeronderzoek ook digitaal ter inzage moeten gaan. Volgens indieners is het verkeersonderzoek ondeugdelijk nu volgens hen de verkeerssituatie ten gevolge van de volledige toevoeging van een nieuwe supermarkt in beeld moet worden gebracht. Volgens indieners is het aannemelijk dat er significante negatieve effecten zullen gaan optreden.
- f. Volgens indieners is uit de ontwerpvergunning niet op te maken of een verklaring van geen bedenkingen benodigd is. En dat de plannen aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd.

Reactie gemeente

Ad a.

Zoals hiervoor reeds aan de orde is geweest, voldoet het bouwplan voor wat betreft akoestiek en de verkeerstechnische situatie. Ook ter plaatse van de Duivenakkerstraat. De commissie ruimtelijke kwaliteit is eveneens akkoord met het plan. Voor zover er sprake zou kunnen zijn van ervaren lichthinder (wordt niet verwacht), zal deze niet dermate zijn dat deze onaanvaardbaar moet worden geacht in een binnenstedelijke omgeving. Er zullen geen lampen gericht zijn op de woningen van de indieners van een zienswijze o.i.d. Het betreft slechts reguliere verlichting van de winkel.

Ad b tot en met f

Ten aanzien van het gestelde omtrent de overschrijding van het bebouwingspercentage, de aanlegvergunning, de nieuwe stedelijke ontwikkeling, de gestelde strijdigheid met het gemeentelijk en regionaal beleid, de opmerking ten aanzien van de verklaring van geen bedenkingen, zomede de ondeugdelijkheid van het parkeeronderzoek en het verkeersonderzoek, wordt verwezen naar het algemene deel van de beantwoording van deze zienswijze en naar de beantwoording van de zienswijze onder 1 tot en met 4, voornoemd.

6. Mr. M.J. Tunnissen, Nysingh advocaten, namens Aldi Roermond B.V.

- a. Indiener heeft aan Rho Adviseurs voor leefruimte gevraagd om de ruimtelijke onderbouwing te beoordelen. Rho Adviseurs heeft een distributieplanologische berekening gemaakt en op grond daarvan wordt geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling van Lidl sprake is van overschot aan winkelmeters in de dagelijkse goederensector. De komst van Lidl zou daarom kunnen leiden tot het sluiten van een van de aanwezige supermarkten en speciaalzaken in Gennep, met leegstand tot gevolg.
- b. Indieners merken op dat de verhouding tussen het bvo en wvo in het onderhavige geval afwijkt van de gebruikelijke bvo/wvo verhouding (hier volgens indieners 59% en normaliter 75-80%).
- c. Indieners verzoeken de mate van overschrijding van het bouwvlak en het maximaal toegestane bebouwingspercentage nader inzichtelijk te maken.

- d. Volgens indieners wordt het bouwplan ten onrechte niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de Omgevingsverordening Limburg. Daarbij acht Aldi van belang dat de parkeerplaatsen ten behoeve van detailhandel worden gerealiseerd op de gronden met de bestemming bedrijf en dat volgens Aldi 27% van de supermarkt buiten het bouwvlak wordt gebouwd.
- e. Volgens indieners zijn de effecten verkeer en parkeren inconsequent onderzocht. Daar waar bij parkeren wordt uitgegaan van een volledige supermarkt, wordt voor wat betreft verkeer de uitbreiding ten opzichte van de reeds vergunde situatie beschouwd. Volgens indieners moet om de verkeersafwikkeling correct te toetsen worden uitgegaan van een maximaal mogelijke invulling van het plangebied ten opzichte van het verkeersbeeld uit de autonome situatie.
- f. In navolging van Rho plaatst indiener vraagtekens bij de 55 parkeerplaatsen die beschikbaar zijn op het maatgevende moment (zaterdag) en de relevantie van de in het onderzoek van Stiphout gehanteerde afstandsmaten/parkeervelden.

Reactie gemeente

Ad a.

Ten aanzien van het overschot aan winkelmeters en de mogelijke gevolgen voor de aanwezige supermarkten/speciaalzaken in Gennep, wordt verwezen naar het algemene deel van de beantwoording van de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijze onder 4.

Ad b.

De door Rho becijferde verhouding tussen het bvo en wvo is het gevolg van het bouwplan dat door Lidl is ingediend (=filiaalconcept). Dat dit mogelijk afwijkt van de landelijke standaard is geen reden om de vergunning niet te verlenen. Daarbij komt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan (begane grond plus verdiepingen) ook een bvo/wvo verhouding vergund zou kunnen worden zoals door de indiener van de zienswijze gesteld.

Ad c tot en met f

Ten aanzien van de overschrijding van het bouwvlak wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijze. Ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, mede gelet op het parkeerterrein, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 4. Voor wat betreft het verkeersonderzoek wordt verwezen naar het algemene deel van de beantwoording van de zienswijzen (de naar aanleiding van de zienswijze aangepaste ruimtelijke onderbouwing en het rapport van Mobycon van 20 januari 2017). In zoverre wordt aan de zienswijze van indieners tegemoetkomen. In het gestelde ten aanzien van het parkeeronderzoek wordt geen aanleiding gezien om het uitgevoerde parkeeronderzoek. Het doel van het parkeeronderzoek is om te beoordelen of de parkeersituatie aanvaardbaar is ten gevolge van het beoogde project. Wij zien in de zienswijze van indiener geen aanleiding om te constateren dat de gevolgen van het project voor de parkeersituatie onvoldoende in kaart zijn gebracht. Zoals in het algemeen deel van de beantwoording staat vermeld, leidt dit plan niet tot een onaanvaardbare parkeersituatie.

7. Zienswijze van

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- a. Indieners zien de ingang van de supermarkt liever verplaatst naar het nieuwe parkeerterrein (of aldaar een extra ingang). Indieners vrezen als directe overburen lichtoverlast en vermindering van woonplezier, vanwege de (glas) wand met kassa's. De groenstrook die zal worden gerealiseerd is een stuk minder breed dan de huidige groenvoorziening. In dit verband vragen de indieners zich af hoe breed de nieuwe strook wordt en de minimale hoogte van heg en bomen. De indieners vragen zich tenslotte af hoe de bewoners van de Duivenakkerstraat hun parkeervoorziening behouden.

Reactie gemeente

Door aanvrager is ervoor gekozen om de ingang van de supermarkt niet aan de achterzijde te positioneren. Mede gelet op het uitgevoerde verkeersonderzoek, is er geen aanleiding om de

vergunning te weigeren vanwege de positionering van de ingang/uitgang. Voorts wordt overwogen dat het bestemmingsplan niet aan de positionering van de ingang aan de zijde van de Duivenakkerstraat in de weg staat. De reeds verleende vergunning voorziet ook in de ingang/uitgang aan die zijde. Ten aanzien van de lichtoverlast wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 5.

Ten aanzien van de groenstrook wordt in hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing inzicht gegeven in de beoogde groenstrook. Er komen twee nieuwe bomen langs de gevel Duivenakkerstraat. Ten aanzien van de parkeervoorzieningen, zie het algemene deel van de beantwoording zienswijzen en de reactie onder 1.

8. Zienswijze (aanvullend) van [REDACTED]

Volgens indieners van de zienswijze is de ruimte voor laden en lossen te beperkt en heeft het laden en lossen (onaanvaardbare) geluidsoverlast tot gevolg. Het laden en lossen leidt tot verkeersonveilige situaties voor fietsers, voetgangers en nooddiensten. Volgens de indieners is de overlast voor het centrum groter nu de vrachtwagens ook met enige regelmaat links afslaan richting Zandstraat-Brugstraat. Volgens de indieners is het Europaplein een meer geschikte plaats voor laden en lossen. De indiener van de zienswijzen stelt ernstige geluidsoverlast en een achteruitgang van de luchtkwaliteit te zullen ervaren. Volgens de indieners komen er vrije plaatsen te parkeerplaatsen te vervallen en leidt de situering van de inrit tot het nieuwe parkeerterrein tot onveilige situaties.

Reactie gemeente

In het aanvullend onderzoek van Mobycon d.d. 20 januari 2017 is de verkeerssituatie nader onderzocht. De (toekomstige) verkeerssituatie voldoet. Bovendien is gekeken naar de 'verhouding' van de nieuwe verkeerssituatie (inclusief laden en lossen) ten opzichte van het eerder vergunde plan A. Mobycon heeft geconcludeerd dat het nieuwe plan in verschillende opzichten een vooruitgang is ten opzichte van plan A. Er is dan ook geen aanleiding om de vergunning vanwege het gestelde ten aanzien van verkeer en laden en lossen niet te verlenen. Voor wat betreft de gestelde geluidsoverlast is onderzoek verricht door de deskundigen van bureau Windmill d.d. 12 juli 2016, waarbij rekening is gehouden met de vrachtwagens. Geconcludeerd wordt dat, ook ter plaatse van de woning van indiener, de akoestische situatie voldoet aan de normen. Ook ten aanzien van luchtkwaliteit is door Windmill onderzoek verricht (rapport 12 juli 2016). In het onderzoek wordt geconstateerd dat de aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename van de ontwikkeling ruimschoots onder de wettelijk grenswaarden blijven. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar het algemene deel van de zienswijze en de reactie van de gemeente onder 1.