

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Wijzigingsplan Arnoud van Gelderweg 91, Grave.

Zaak : Z/21/286839

NL.IMRO.1982.WPGrAvGelderweg91-VA01

(definitieve versie : 13-12-2022)

1. Inleiding
2. Procedure wijzigingsplan Arnoud van Gelderweg 91, Grave
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Conclusies

Bijlagen

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerp Wijzigingsplan Arnoud van Gelderweg 91, Grave.

Dit Wijzigingsplan voorziet in het aanleggen van een parkeerterrein als uitbreiding van het parkeerterrein van de naastgelegen supermarkt aan de Arnoud van Gelderweg 87 in Grave. Hiervoor wordt de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Arnoud van Gelderweg 91 gesloopt.

Dit wijzigingsplan heeft uitdrukkelijk geen betrekking op uitbreiding van de detailhandelsactiviteiten van de supermarkt zelf.

Volgens de geldende bestemming “Bedrijventerrein” van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven” is de aanleg van een parkeerterrein niet rechtstreeks mogelijk.

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.2 uit het geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Bedrijventerrein' wijzigen in de bestemming 'Detailhandel',

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



teneinde ruimte te creëren voor o.a. parkeergelegenheid bij de detailhandelsvestiging, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt geen bouwvlak opgenomen.
- b. De bestemming 'Detailhandel', zoals opgenomen in 'Artikel 4', wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- c. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.

2. Procedure Wijzigingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerp Wijzigingsplan Arnoud van Gelderweg 91, Grave is op 31 augustus 2022 bekendgemaakt in het Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl.

Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannamen "Wijzigingsplan Arnoud van Gelderweg 91, Grave" met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPGrAvGelderweg91-ON01.

In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp Wijzigingsplan kenbaar kon maken bij burgemeester en wethouders.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp Wijzigingsplan Arnoud van Gelderweg 91, Grave zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. Zienswijze d.d. 10 oktober 2022, ingekomen 11 oktober 2022 van Van Laake | Engelen Advocaten te Velp namens Stichting Centrum Management Grave en de Vastgoedgroep Grave;
2. Zienswijze d.d. 6 oktober 2022, ingekomen 7 oktober 2022 van de eigenaar van de winkelpanden Klinkerstraat 18,24,25 en 27a in Grave.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

ad.1 De Stichting Centrum management Grave stelt zich volgens haar statuten ten doel : het in samenwerking met de bij het centrum van Grave betrokken partijen versterken van de lokale en regionale aantrekkingskracht, en daarmee het economisch functioneren, van het centrum van Grave, met behoud van het authentieke karakter daarvan.

Gelet op haar doelstelling heeft de Stichting een belang dat rechtstreeks bij het besluit is betrokken en kan daarmee als belanghebbende worden aangemerkt in de zin van de wet.



De zienswijzen zijn tijdig binnen de wettelijke termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

ad.2 de eigenaar van genoemde winkelpanden kan bij een besluit over een bestemmingsplan of Wijzigingsplan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen. In beginsel is hij daarmee als belanghebbende aan te merken in de zin van de wet.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend binnen de wettelijke termijn en daarmee ontvankelijk

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Algemeen : Bestemmingsplan en ruimtelijk beleid gemeente

De percelen waarop het parkeerterrein is voorzien aan de Arnoud van Gelderweg 91 in Grave, zijn in het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven” bestemd tot “bedrijventerrein” met de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 2”, en gebiedsaanduidingen : Luchtvaartverkeerszone-radarverstoringgebied, overige zone-archeologie en wetgevingzone-wijzigingsgebied 1.

De gronden zijn samengevat volgens artikel 3 (Bedrijventerrein) bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen (zie ook art.17.2), groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Verwijderen aanduiding specifieke vorm van bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij beëindiging van een specifieke vorm van bedrijf, zoals bedoeld in lid [3.1](#), het plan te wijzigen en de betreffende aanduiding voor de specifieke bedrijfsvorm te verwijderen.

3.7.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding '[wetgevingzone - wijzigingsgebied 1](#)' de bestemming '[Bedrijventerrein](#)' te wijzigen in de bestemming '[Detailhandel](#)', teneinde ruimte te creëren voor o.a. parkeergelegenheid bij de detailhandelsvestiging, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt geen bouwvlak opgenomen.
- b. De bestemming '[Detailhandel](#)', zoals opgenomen in '[Artikel 4](#)', wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- c. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.



17.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

17.2.2 Parkeernorm overig

Voor wat betreft functies anders dan wonen moet, indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel op het betreffende terrein, overeenkomstig de in de 'Nota Parkeernormen 2014' van de gemeente Grave opgenomen normen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

17.2.3 Afmetingen

De in [17.2.1](#) en [17.2.2](#) bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2,5 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 m bij 6 m bedragen.

17.2.4 Laden en lossen

Indien het gebruik of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, overeenkomstig de publicatie 'parkeerencijfers - basis voor parkeernormering (CROW)' opgenomen normen.

17.2.5 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen toestemming verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel [17.2.1](#), [17.2.2](#), [17.2.3](#) en [17.2.4](#):

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien; of
- c. betaling van een bijdrage plaatsvindt op basis van de Verordening Mobiliteitsfonds.

Daarnaast geldt het "Paraplubestemmingsplan Parkeren, gemeente Grave". Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel om de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Grave van toepassing te verklaren op de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen. Hiermee zijn de vigerende bestemmingsplannen aangevuld voor wat betreft de regels inzake parkeernormen. De vigerende bestemmingsplannen blijven voor het overige van kracht.

3.2.2. Ruimtelijk beleid detailhandel gemeente

Het gemeentelijke ruimtelijk beleid is op hoofdlijnen vertaald in de "Structuurvisie Grave 2025" vastgesteld door de Raad van de voormalige gemeente Grave op 28 januari 2014 waarin o.a de beleidslijnen vitaliteit en



goede bereikbaarheid van de kernen als pijlers van de gemeentelijke visie zijn verwoord.

Op 22 juni 2021 heeft de Raad van de voormalige gemeente Grave op advies van de Stec Groep het “Detailhandelsbeleid gemeente Grave” vastgesteld. Dit beleid is leidend voor ontwikkelingen die een effect hebben op de detailhandelsstructuur in Grave en bij uitbreidingen of nieuwvestiging van supermarkten en nieuwe detailhandel.

De gemeentelijke beleidsvisie vormt daarmee het ruimtelijke toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en versterkt de supermarkt- en detailhandelssector in de wijken en de binnenstad van Grave en houdt deze vitaal en toekomstbestendig.

Het beleid zegt dat solitaire supermarkten (locatie Nettorama) in beginsel niet mogen uitbreiden, maar wel geoptimaliseerd mogen worden, bijvoorbeeld in het verbeteren van de parkeermogelijkheden en optimalisatie van logistieke processen (laden en lossen) en een beperkte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak ter verbetering van bredere gangpaden en betere routing vanwege corona en de 1,5 meter-economie.

Die uitbreiding mag echter niet ten koste gaan van de huidige balans in de detailhandelsstructuur en een aantrekkelijk centrum.

Een economisch beleid moet vervolgens verbeterpunten formuleren op aspecten van o.a. openbare ruimte, leegstand, bereikbaarheid en parkeren.

Principebesluit Raad 22 juni 2021 over Nettorama

In aansluiting op en in overeenstemming met het gemeentelijke detailhandelsbeleid heeft de Raad van de voormalige gemeente Grave op 22 juni 2021 ook het volgende besloten :

De principe-bereidheid uit te spreken medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de Nettorama en hiervoor de volgende (stedenbouwkundige) uitgangspunten aan te geven (ruimtelijk ontwikkelkader):

- vloeroppervlak maximaal 1.520 m² (dit betreft het bvo);
- de bereidheid uit te spreken medewerking te verlenen aan een andere situering van het bouwvlak en een andere inrichting van het bijbehorende terrein, waarbij ook de naastgelegen percelen (beide naast in principe mogen worden ingezet (het is in eerste instantie aan Nettorama om verder onderzoek te doen naar de mogelijkheden hiertoe waarbij er voldaan zal moeten worden aan alle wettelijke voorschriften waaronder de gemeentelijke parkeernorm, de regelgeving op het gebied van de milieuaspecten, de wateropgave, archeologie, geluid etc.);
- er een geluidsafscherming wordt gerealiseerd binnen de eerder aangegeven stedenbouwkundige uitgangspunten (groene inpassing, behoud bepaalde ‘doorzichtigheid’);
- er een overeenkomst wordt getekend ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.



3.2.3. Provinciaal ruimtelijk beleid

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de Provincie gevraagd om een reactie op het voorontwerp-wijzigingsplan "Grave, Arnoud van Gelderweg 91". De provincie heeft het plan op 3 november 2021 beoordeeld aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) en in overeenstemming geacht met haar provinciale belangen.

3.2.4. Zienswijzen Centrum Management Grave en Reactie gemeente

(Dit is een samenvatting van de zienswijzen. Voor de letterlijke tekst van de zienswijze met onderbouwing wordt verwezen naar de Bijlage "Zienswijze Centrum Management Grave - geanonimiseerd")

1. Het gemeentelijk beleid zou gericht moeten zijn op vergroten van de aantrekkelijkheid van Grave centrum als winkel- en verblijfsgebied. Het college lijkt te handelen in strijd met haar beleid;

Reactie gemeente:

Met het wijzigingsplan wordt niet voorzien in uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een supermarkt maar wordt binnen het vastgestelde detailhandelsbeleid van de raad de parkeersituatie en het laden en lossen voor de naastgelegen supermarkt geoptimaliseerd. Of de aantrekkelijkheid voor het winkelen in het centrum van Grave daarmee wordt aangetast, is niet relevant. In het geldende bestemmingsplan heeft de raad al de voorwaarden vastgesteld voor wijziging van de bestemming "bedrijventerrein" naar "detailhandel" teneinde ruimte te creëren voor o.a. parkeergelegenheid bij een detailhandelsvestiging. Het college maakt nu van die bevoegdheid gebruik om de parkeersituatie en het laden en lossen te optimaliseren. Aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

2. Het fenomeen "gemengde bestemmingen" blijft in de praktijk een last voor een transparant en toekomstbestendig beleid (zie brief over Van der Venne terrein d.d. 25-11-2020)

Reactie gemeente

In ons schrijven van 10 maart 2021 aan Centrum Management Grave (uw productie 2.) hebben wij de locaties vermeld waarop rechtstreeks detailhandel (een supermarkt) is toegestaan, waaronder de Arnoud van Gelderweg 87 en 89 (dit is de bestaande Nettorama). Daarbij hebben wij aangegeven niet voornemens te zijn om de bestemmingen door te halen (lees: weg te bestemmen) omdat dit tot schadeclaims kan leiden.



Het wegbestemmen van een bestemming leidt namelijk tot beperking van bouw- en gebruiksregels en dus tot een schadegevoelig besluit in de zin van art. 6.1 Wro (planschade).

Met het wijzigingsplan voor de locatie Arnoud van Gelderweg 91 wordt geen nieuwe mogelijkheid geschapen om een supermarkt op te richten of uit te breiden.

3. Op de locatie Brandweerkazerne Stoofweg Grave kan nog steeds buiten het centrum een supermarkt gevestigd worden; het wijzigingsplan zorgt voor een toename van gronden met een detailhandelsbestemming buiten het centrum Grave;

Reactie gemeente

Zie onze reactie onder 2. Het wijzigingsplan voorziet niet in een toename van bouwmogelijkheden voor detailhandel.

4. Wijzigen naar bestemming “detailhandel” ten behoeve van het parkeerterrein is niet nodig : het mag al

Reactie gemeente

Volgens de nu geldende bestemming “Bedrijventerrein” artikel 3.1 voor de locatie Arnoud van Gelderweg 91 is een parkeervoorziening alleen toegestaan ten dienste van de volgens dat artikel toegestane bedrijven uit Bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) en niet ten dienste van een naastgelegen detailhandelsvestiging. De wijzigingsbevoegdheid in art. 3.7.2 voorziet hier wel in.

5. Het wijzigingsplan spreekt over een aangekondigde forse uitbreiding van de huidige supermarkt van 1.000 m² bvo naar 1.520 m² bvo en het terrein rond de supermarkt zou heringericht moeten worden;

Reactie gemeente

De supermarkt Nettorama wordt met het wijzigingsplan niet uitgebreid. Het wijzigingsplan biedt daar geen grondslag voor. Ter toelichting het volgende : de supermarkt heeft in het geldende bestemmingsplan een geldend bouwvlak van 1520 m² waarbinnen gebouwen ten behoeve van detailhandel mogen worden gebouwd. Dat bouwvlak mag volledig worden bebouwd, maar is nog niet volledig volgebouwd. Het wijzigingsplan voorziet wel in optimalisatie van de parkeermogelijkheden rond de supermarkt en in de logistiek van laden en lossen. Dat wordt met het wijzigingsplan verbeterd.

6. De Structuurvisie Grave 2025 biedt geen ruimte voor uitbreiding;

Reactie Gemeente

Zoals gezegd voorziet het wijzigingsplan niet in uitbreiding van een Supermarkt (Nettorama).



7. Het wijzigingsplan voldoet ook niet aan het Detailhandelsbeleid van de gemeente met name de voorgenomen vergroting van de supermarkt met meer dan 50%

Reactie Gemeente

De supermarkt Nettorama wordt niet uitgebreid.

8. Corona en veiligheid zijn gezochte argumenten voor vergroting van de supermarkt

Reactie Gemeente

De supermarkt Nettorama wordt niet uitgebreid.

9. Er is volgens de Toelichting sprake van een beoogde substantiële uitbreiding van de supermarkt;

Reactie gemeente

Met een beoogde uitbreiding van de bestaande supermarkt Nettorama wordt gedoeld op de nog niet benutte bouw mogelijkheden tot een rechtens toegelaten omvang van 1520 m2 van het geldende bouwvlak. Het wijzigingsplan voorziet niet in uitbreiding van de supermarkt.

10. Een mogelijke aanpassing van het bouwvlak voor de uitbreiding van de supermarkt wordt niet onderbouwd.

Reactie Gemeente

Een aanpassing van het geldende bouwvlak is nu niet aan de orde en heeft dus ook niet te worden onderbouwd.

11. Vrees voor vergroting supermarkt op aan te leggen parkeerterrein.

Reactie gemeente

Het wijzigingsplan voorziet niet in vergroting van de supermarkt Nettorama. Er is geen bouwvlak opgenomen op de verbeelding en volgens de regels (artikel 3.2) zijn geen gebouwen toegestaan.

12. Volgens de toekomstige situatie zou de parkeerbehoefte 95 parkeerplaatsen zijn, waarvan er 62 op eigen terrein worden aangelegd. Waar blijven de overige 33 parkeerplaatsen ?

Reactie gemeente

Wij hebben een herbeoordeling gemaakt van de parkeereis en de tekst onder 4.1 van de Toelichting bij het Wijzigingsplan hierop aangepast. De regels en verbeelding van het wijzigingsplan zijn niet gewijzigd.



De bestaande supermarkt Nettorama voldoet in de huidige situatie al aan de parkeereis op basis van de Nota Parkeernormen Grave 2018. Er zijn nu 34 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en 35,3 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte (saldering).

In de toekomstige situatie zal de supermarkt Nettorama worden vergroot tot 1.520 m² en komen het bedrijfspand en de woning op Arnoud van Gelderweg 85 te vervallen. Hierdoor ontstaat een nieuwe parkeerbehoefte van 95 parkeerplaatsen. Van deze 95 parkeerplaatsen zijn 4-5 plaatsen bestemd voor invaliden en 2 laadpunten voor elektrische voertuigen. Op eigen terrein zijn in de nieuwe situatie 62 parkeerplaatsen aanwezig. De huidige 35,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijven behouden. Dit betekent dat er in de toekomstige situatie 97,3 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte van 95 voldaan. De parkeerdruk in de openbare ruimte zal met het wijzigingsplan verminderen en de veiligheid van de verkeerssituatie wordt daarmee verbeterd hetgeen in het belang is van een goede ruimtelijke ordening.

13. Er wordt niet voldaan aan Provinciaal detailhandelsbeleid

Reactie gemeente

Uit de vooroverleg-reactie van de Provincie d.d. 3 november 2021 op het concept-Wijzigingsplan blijkt dat het Wijzigingsplan niet in strijd is met Provinciaal detailhandelsbeleid en er in dat opzicht geen provinciale belangen in geding zijn.

14. Vrees voor precedentwerking door wijzigen van de bestemming “Bedrijfsterrein” in “Detailhandel”

Reactie gemeente

Nu is aangetoond dat het college op legitieme gronden gebruik maakt van haar wijzigingsbevoegdheid, zien wij niet in waarom sprake zou kunnen zijn van mogelijke precedentwerking of strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Verwerking in het Wijzigingsplan

De Toelichting van het vast te stellen Wijzigingsplan is wel aangepast onder Hoofdstuk 4.1.1 Verkeer en parkeren. De Regels en verbeelding van het vast te stellen Wijzigingsplan zijn niet aangepast.

3.2.5. Zienswijzen eigenaar winkelpanden Klinkerstraat 18,24,25 en 27a Grave

(De geanonimiseerde zienswijze is als bijlage aan deze Nota toegevoegd)



Eigenaar/verhuurder van genoemde winkelpanden vreest (samengevat) ervoor dat het wijzigingsplan de weg vrijmaakt voor legaliseren van meer winkelgebied langs de Arnoud van Gelderweg en precedentwerking. Daarnaast wijst hij ook op de gedoog-detailhandel die al is ontstaan en wordt toegestaan.

Reactie gemeente

Zoals eerder gesteld in deze Nota is van enige uitbreiding van een supermarkt geen sprake.

Omdat ieder verzoek op eigen merites aan de dan geldende regelgeving moet worden beoordeeld, ziet het college ook geen aanleiding om precedentwerking aan te nemen of het wijzigingsplan om andere redenen in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening.

Voor zover eigenaar/verhuurder van mening is dat er situaties zijn die duiden op gedogen van detailhandel in strijd met het bestemmingsplan, waardoor hij in zijn belangen wordt getroffen, dan kan hij een onderbouwd verzoek doen bij het college om daartegen handhavend op te treden.

Verwerking in Wijzigingsplan

Het vast te stellen Wijzigingsplan is niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusies

- a. De ingediende zienswijzen worden **ongegrond** geacht;
- b. Het Wijzigingsplan Arnoud van Gelderweg 91, Grave met IMRO-nummer : NL.IMRO.1982.WPGrAvGelderweg91-VA01 kan worden **vastgesteld**.

Bijlagen :

1. *Zienswijze Van Laake I Engelen Advocaten d.d. 10 oktober 2022.(geanonimiseerd)*
2. *Zienswijze eigenaar/verhuurder Klinkerstraat 18,24,25 en 27a Grave (geanonimiseerd)*
3. *Detailhandelsbeleid Gemeente Grave d.d. 22-6-2022*