

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) en ontwerp-omgevingsvergunning Aldi supermarkt op de locatie Fuchsiastraat/Molenweg

Algemeen

Op 4 maart 2021 is een aanvraag om omgevingsvergunning (bij de ODRN) ingediend voor het realiseren van een Aldi supermarkt op de locatie Fuchsiastraat/Molenweg.

De behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning vindt gecoördineerd plaats met de totstandkoming van een bij het initiatief passend bestemmingsplan. Dit betekent dat de (ontwerp-) omgevingsvergunning en het (ontwerp-)bestemmingsplan dezelfde voorbereidingsprocedure volgen, te weten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

Bij publicatie in het Gemeenteblad (Gemeenteblad 2021, 277145, 18 augustus 2021) is van de ontwerp-omgevingsvergunning, alsmede het ontwerpbestemmingsplan kennis gegeven. Beide besluiten hebben in de periode van 19 augustus tot en met 29 september 2021 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de inzageperiode zienswijzen tegen beide besluiten bij de bevoegde gezagen (gemeente en ODRN) in te dienen.

Over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) zijn bij de gemeente 3 zienswijzen ingekomen. Over de ontwerp-omgevingsvergunning Aldi supermarkt op de locatie Fuchsiastraat/Molenweg heeft de ODRN 1 zienswijze ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. In het hierna volgende zijn alle ingekomen zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

Zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) en reactie van gemeente

A. Indiener zienswijze

Bewoner Fuchsiastraat 52, 6542NX Nijmegen

Inhoud zienswijze

In deze brief wil ik bezwaar maken tegen een aantal voorgenomen maatregelen rondom de plannen voor het herinrichten van het gebied bij de Fuchsiastraat door de bouw van een nieuwe Aldi.

Het feit dat er een Aldi komt op de voorgenomen plek is een aantasting van de directe omgeving en draagt zeker niet bij aan het wooncomfort van omwonenden en de uitstraling van de omgeving. Juist een plekje waar wat meer rust heerst en tevens een fijne speelplek is voor de kinderen wordt op deze manier ernstig aangetast. Maar dat is allemaal een voldongen feit, de grond is verkocht en de mening van omwonenden telt daar niet in.

Reactie gemeente

In de huidige situatie is sprake van een parkeerplaats met tussenliggende groenstroken met weinig kwaliteit en er is een verhard basketbalveld. Daarvoor in de plaats komt een beter aangelegde parkeerplaats met groenranden en verblijfsplekken bij de entree van de Aldi. Daarnaast wordt het aanzicht vergroend door de hoeveelheid bomen die bijna twee keer zoveel zal zijn als in de bestaande situatie.

Middels realisatie van een groene rand met bomen, aanzicht met verblijfsgroen en een mooier ingepakte parkeerplaats in plaats van een versteend beeld, wordt getracht het wooncomfort te verbeteren. Door het sedemdak zal het uitzicht van de bewoners van de appartementen en woningen aan de achterzijde op de eerste woonlaag van grijs en verhard naar groen en levendig veranderen. Een vernieuwde supermarkt in de buurt om (snel) boodschappen te kunnen doen, wordt tevens door velen als een stukje wooncomfort gezien. De speeltuin voor (kleine) kinderen blijft behouden, alleen het basketbalveld verdwijnt maar dit veld wordt gecompenseerd.

Het bestaande terrein wordt met invulling van dit nieuwe plan kwalitatief verbeterd. De commissie beeldkwaliteit heeft de plannen, als onafhankelijk advies orgaan, positief beoordeeld. Wij zijn van mening dat door een nieuwe inrichting van de openbare ruimte de kwaliteit van deze openbare ruimte en dus het woon- en leefklimaat wordt verbeterd.

De speelplek voor kinderen blijft

Voor het vervallen van het speelveld en de tafeltennistafel voor oudere kinderen/ jongeren, zijn samen met de gebruikers (ook de jongeren zelf) 3 alternatieve locaties beschikbaar waarnaar de speelvoorzieningen worden verplaatst of gecompenseerd.

Deze compensatie houdt concreet in:

- 1. Westerpark: verbetering van het voetbalveld door aanbrengen van een omheining;*
- 2. verbetering van het voetbalveldje in het park langs de Bredestraat door het vergroten van het speelveldje. Dat wordt gedaan door het verplaatsen van de goals. Verder wordt hier de te verwijderen tafeltennistafel naartoe verplaatst;*
- 3. Distelpark: uitbreiding skatepark.*

De compenserende maatregelen zijn afgestemd met de omwonenden van de desbetreffende locaties. De compenserende maatregelen zullen worden gerealiseerd vóórdat het speelveld en de tafeltennistafel worden verwijderd.

Dan maar reageren op een aantal maatregelen zoals vermeld in de plannen. Deze lezende worden er een aantal ernstige inschattingsfouten gemaakt die hele vervelende gevolgen gaat hebben voor omwonenden en de rest van de buurt. Ik zal u hieronder een opsomming geven:

1. Het weghalen van het verkeerslicht op de Molenweg, weliswaar een proef, is een meer dan grote inschattingsfout. Wie dat bedacht heeft is zijn functie niet waardig. Kom eens kijken wat er gebeurt met verkeer dat vanuit de Fuchsiastraat de Molenweg op wil. Op drukke momenten haast niet mogelijk. Wachtend voor het nog overgebleven verkeerslicht wordt alles geblokkeerd. Gevolg: getoeter, gescheld kortom overlast en gedoe!

Reactie gemeente

Het weghalen van het verkeerslicht (VRI) op de Molenweg is geen onderdeel van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Voor de verkeerssituatie op de Molenweg (incl. VRI die daar wel of niet nodig is) is een apart traject gestart. Er heeft hierover op maandag 18 oktober jl. reeds een overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van het bewonersinitiatief: 'Veilig van Spoor tot Stier, bewoners Tweede Oude Heselaan, Molenweg en Fuchsiastraat'. Zij komt met een burgerinitiatief. Daarnaast wil de gemeente met bewoners in gesprek. De vervanging van de tijdelijke VRI (of andere oplossing) en de financiële middelen daarvoor zijn voor uitvoering in 2022 gereserveerd.

De Fuchsiastraat zal worden ingericht als een uitritconstructie voor auto's die de parkeerplaats willen verlaten. Indien dit in de praktijk niet blijkt te functioneren (monitoring door gemeente) zal die extra ontsluiting vervallen. Ook zal de optie voor het instellen van éénrichtingsverkeer in de Bremstraat worden meegenomen in de afweging.

2. Jullie argument dat een grotere Aldi niet betekent meer spullen en dus meer bevoorrading is onzin. Een grotere Aldi betekent ook meer publiek dus grotere omloopsnelheid. De AH gaat uitbreiden en zal dus een stuk meer artikelen krijgen en dus vaker bevoorraad moeten worden. De paar vrachtwagen waar jullie in het beleidsstuk praten is niet waar. Een paar is 2 het zijn er momenteel minstens zo'n 6 en vaak meer per dag! Het valt onder het voor de gek houden van de burgers!!!

Reactie gemeente

Er komt niet meer laad- en losverkeer dan voorheen. Voor Aldi (en waarschijnlijk ook AH) geldt dat er ook een groter magazijn gebouwd zal worden. Hierdoor kan er optimalere bevoorrading plaatsvinden (een vrachtwagen kan dan in één keer meer producten meenemen voor opslag in het magazijn) waardoor er niet meer transportbewegingen zullen plaatsvinden. Het aantal transportbewegingen is vastgelegd in het geluidrapport waar Aldi aan moet voldoen.

De loopstrook in de Fuchsiastraat wordt middels een haag afgescheiden van het gemotoriseerde verkeer, waardoor de veiligheid wordt vergroot. Doordat het bevoorradingsverkeer voor het grootste gedeelte voorwaarts kan rijden, wordt eveneens de veiligheid vergroot. Op de loopstrook zal een

attendering worden aangebracht om de voetgangers te waarschuwen voor mogelijk achteruit rijdend verkeer naar de laad- en losplaatsen.

3. Het plaatsen van zit-elementen, waaraan wordt gerefereerd in de stukken, is een onverstandige keuze. Trekt hangjongeren aan en nog meer drugsoverlast!

Reactie gemeente

Op deze locatie is al een voorziening voor de jeugd ingericht, waarover wij als gemeente weinig meldingen van overlast krijgen. Zoals op meerdere locaties in de stad verblijven ook hier wel eens dak- en thuislozen in de openbare ruimte. We verwachten echter door de herinrichting van de omgeving dat er meer loop komt in het gebied, waardoor het minder aantrekkelijk wordt voor daklozen om hier te verblijven. Het wordt een locatie aan de voorzijde van de supermarkt, daardoor juist zeer in het zicht en zeker geen verblijfsgebied. De politie zet samen met bureau toezicht& handhaving van de gemeente dagelijks in op de aanpak van dak- en thuislozen. Indien noodzakelijk worden zij geverbaliseerd en weggestuurd en als de openbare ruimte vervuild is, wordt dit schoongemaakt door de DAR. Meldingen van bewoners zijn daarbij van belang om goed zicht te houden op de verblijfslocaties van deze personen. De gemeente is van mening dat ook dak- en thuislozen een plek verdienen in onze stad, ook al komen deze niet altijd goed mee in onze samenleving en veroorzaken zij soms overlast.

4. Het feit dat er een flink parkeerterrein komt zorgt overdag voor heeeeel veel ellende. Het verkeer moet er in, gaat er minstens zo vaak ook weer uit, de vrachtwagens die komen en gaan, de foutparkeerders voor de pinautomaat, het gaat allemaal gebeuren, er is geen doorkomen meer aan en de bewoners van het appartementencomplex (waar ik dus ook woon) kunnen hun duur betaalde parkeerplaats amper bereiken. De lontjes zijn kort, verbaal geweld en ernstiger ligt op de loer! De ontsluiting aan de achterkant zal dit niet voorkomen.

Reactie gemeente

Er komt niet meer laad- en losverkeer dan voorheen. Voor Aldi (en waarschijnlijk ook AH) geldt dat er ook een groter magazijn gebouwd zal worden. Hierdoor kan er optimalere bevoorrading plaatsvinden (een vrachtwagen kan dan in één keer meer producten meenemen voor opslag in het magazijn). De logistiek van de vrachtwagens wordt verbeterd. Hierdoor zullen niet meer transportbewegingen plaatsvinden. Er zal sprake zijn van minder overlast en een veiligere verkeerssituatie. Het aantal transportbewegingen is vastgelegd in het geluidrapport waar Aldi aan moet voldoen.

Het parkeerterrein wordt op een duidelijke en goede manier vormgegeven met een extra uitrit richting de Bremstraat, zodat niet al het verkeer weg hoeft te rijden via de Fuchsiastraat. Een deel van het verkeer zal het parkeerterrein verlaten via de Bremstraat. Daarbij komt er een "brede" toegangsweg naar de parkeerplaats van de bewoners zodat het winkelend publiek geen hinder zou moeten veroorzaken richting het parkeerterrein van de bewoners.

Voor wat betreft de pinautomaat: Hier wordt een aparte parkeerplaats aangelegd die mensen met de auto kunnen gebruiken om te pinnen (mogelijk met informatieborden m.b.v. gedragsonderzoek).

5. De voorkant, huidige parkeerterrein, is in avonden en nachten een uitwisselplek van drugs, zwervers en wat niet meer. Het parkeerterrein wat aan de achterkant komt is nog uitnodigender. Wat meer uit het zicht, gemakkelijk dealen en een "heerlijke" chill plek voor herrieschoppers.

Reactie gemeente

Zie hetgeen reeds onder 3 is opgemerkt.

U zult wel denken wat een zwartkijker! Maar het is de harde waarheid. Ben erg optimistisch van nature en hou van levendigheid. Echter hier worden uitermate onverantwoorde keuzes gemaakt waar de ellende niet van te overzien is voor vooral de omwonenden.

Reactie gemeente

Wij zijn een andere mening toegedaan (zie hetgeen reeds hiervoor is opgemerkt). Het voorliggende bestemmingsplan is ruimtelijk afgewogen en akkoord bevonden. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan (gewijzigd) door de raad worden vastgesteld.

B. Indiener zienswijze

Brunet Advocaten namens Coöp supermarkten B.V. en Coöp Vastgoed B.V.

Inhoud zienswijze

Namens mijn cliënten, Coöp supermarkten B.V. en Coöp Vastgoed B.V., beiden statutair gevestigd te Velp (Gld.) vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 19 augustus 2021 is het ontwerpbestemming Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) ter inzage gelegd. Cliënten hebben daarvan kennis genomen en dienen daartegen bij deze -en derhalve tijdig- de volgende zienswijze in.

Cliënten zullen overigens ook een zienswijze indienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Conform de bekendmaking wordt die aan de ODRN gericht. Een afschrift van die zienswijze doe ik u hierbij (*) toekomen.

Inleiding

Cliënte exploiteert een supermarkt aan de Molenweg 209-213 te Nijmegen. Zij is daarmee actief binnen hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied als de aan de Molenweg gevestigde Albert Heijn (hierna: "AH") en Aldi. Cliënten zijn daarom aan te merken als belanghebbenden in de zin van art. 1:2 Awb.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet immers toe op een vergroting van zowel de aan de Molenweg reeds gevestigde AH en Aldi. Dit zou moeten gebeuren doordat de Aldi verplaatst achter op het terrein naast de bestaande AH. De omvang van de Aldi zal daarbij toenemen. De achterblijvende meters van Aldi, zou AH aan haar winkel willen toevoegen.

Cliënten hebben bedenkingen bij deze ontwikkeling, te meer nu cliënten al jaren trachten om in overleg met uw gemeente te komen tot een verplaatsing van hun winkel aan de Molenweg. Er bestaan geen of onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie en ook cliënten hebben belang bij een toekomstbestendige winkel. Deze winkel heeft een grootte van ca. 743 m² wvo en heeft dus naar huidige maatstaven geen courante maat. Cliënten hebben er dus een groot belang bij om te komen tot een verplaatsing van deze winkel. Cliënten hebben meermaals gepoogd daarover met uw gemeente tot afspraken te komen. Vooralsnog hebben deze pogingen van cliënten geen succes gehad en bestaat er geen zicht op verplaatsing van de Coöp supermarkt.

Cliënten zijn van mening dat uw gemeente een ongelijk speelveld creëert door enerzijds wel mee te werken aan een vergroting van zowel de Aldi als de AH, maar aan de door cliënten gewenste verplaatsingswens vooralsnog geen medewerking te verlenen. Daar zit voor cliënten het grootste bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Cliënten hechten er aan op deze plaats op te merken dat zij onverkort de wil en bereidheid hebben om hierover met uw gemeente verder in overleg te treden. Graag verneem ik of uw gemeente daarvoor openstaat.

Reactie gemeente

De gemeente Nijmegen is in een separaat en complex proces in gesprek met Coöp over de wens van Coöp hun locatie aan de Molenweg te verplaatsen naar een andere locatie in de omgeving. Hiervoor

is een notitie in voorbereiding die bestuurlijk zal worden voorgelegd. Overigens is er met de Aldi ook een langdurig en complex traject doorlopen om tot voorliggende planvorming te komen.

Beleidsmatig wordt meegewerkt aan een vergroting van de supermarkten indien er aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan:

- er is een distributieve ontwikkelruimte én*
- er is fysieke ontwikkelruimte*

Daarnaast moet natuurlijk aan voorwaarden vanuit andere ambtelijke disciplines zoals verkeer (o.a. parkeernormen) worden voldaan.

Laddertoets

Evident is dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een toename van extra vierkante meters supermarkten. De gronden waar Aldi is bedacht mogen immers enkel als supermarkt worden gebruikt en niet voor andere vormen van detailhandel of centrumdoeleinden. Op deze gronden mag dus alleen een supermarkt gevestigd worden.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het pand waar Aldi thans gevestigd is, door AH bij de bestaande winkel zal worden getrokken. De facto is dan sprake van een toename van supermarktmeters, hetgeen gevolgen kan hebben voor het functioneren van de bestaande detailhandel binnen het hier aan de orde zijnde verzorgingsgebied.

In de toelichting staat dat de nieuwe Aldi 1.012 m² wvo zal gaan bedragen. Daarmee is deze winkel ruim 500 m² wvo groter dan de bestaande Aldi.

Aan het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijk economisch onderzoek van Rho ten grondslag gelegd. Over dat onderzoek valt het nodige op te merken.

Het meest in het oog springende is dat het onderzoek dateert van 11 juli 2017. Dat is dus ruim 4 jaar oud. De ontwikkelingen hebben gedurende die periode niet stilgestaan; zeker niet in de retailbranche. Met die ontwikkelingen wordt in deze rapportage geen rekening gehouden. Het rapport geeft daarom een verre van actueel beeld.

Bovendien is onduidelijk of de cijfers waarmee is gerekend (waaronder de leegstandsanalyse) nog wel juist zijn. Cliënten zijn van mening dat dit onderzoek achterhaald is en geen getrouw, actueel beeld geeft van de gevolgen van onderhavig plan.

Dit rapport kan dan ook, alleen al gelet op de gedateerdheid daarvan, in redelijkheid niet aan onderhavig ontwerpbesluit ten grondslag worden gelegd.

Verder zijn cliënten van mening dat het onderzoek in feite beperkt is tot het in kaart brengen van de gevolgen van de vergroting van Aldi. In het rapport wordt niet stilgestaan welke gevolgen de (eveneens aan de orde zijnde) vergroting van de AH heeft. Op grond van het bestemmingsplan zou de AH een oppervlakte kunnen krijgen van ruim 2.400 m² bvo.

Indien de oppervlakte van het bouwvlak waarin Aldi zou moeten komen wordt gemeten, dan wordt gevonden dat daar een supermarkt van ca. 1.500 m² bvo zou passen.

Doorgaans bedraagt de wvo circa 80% van de bvo. Ook het CROW gaat van die verhouding uit.

In totaal maakt het ontwerpbestemmingsplan dus 3.900 m² bvo aan supermarktmeters mogelijk. Dat correspondeert met 3.120 m² wvo. Op dit moment beslaan de Aldi en AH tezamen 1.617 m² wvo. Dit betekent dat met het ontwerpbestemmingsplan ruim 1.500 m² wvo aan supermarktmeters worden toegevoegd aan wat op grond van het thans geldende bestemmingsplan mogelijk is. Dat is zeer aanzienlijk en niet valt uit te sluiten dat dit gevolgen zal hebben voor het functioneren van de boodschappenvoorzieningsstructuur. In de rapportage van Rho blijft onderbelicht wat de impact van onderhavig plan exact zal zijn.

De vraag is dan ook in hoeverre er kwantitatieve behoefte bestaat aan de onderhavige ontwikkeling. In het verlengde daarvan is het de vraag welke negatieve effecten dit plan zal hebben op het ondernemersklimaat. Dit alles is in de rapportage van Rho niet onderzocht.

Reactie gemeente

Het ruimtelijk-economisch onderzoek van Rho dateert uit juli 2017. De retailbranche in de omgeving Nijmegen Molenweg-Noord is de afgelopen 4 jaar niet dusdanig veranderd dat men kan spreken over een 'gedateerd' onderzoek. Om aan de zienswijze tegemoet te komen zijn de cijfers geactualiseerd. Zoals verwacht zijn de conclusies onveranderd (zie geactualiseerde onderzoek Rho).

Bij de distributieplanologische marktanalyse is wel degelijk rekening gehouden met de uitbreiding van de AH. Daarnaast is ook rekening gehouden met de planologische mogelijkheid van het leegstaande pand aan de Fenikshof 4. Na realisatie van de Aldi en de uitbreiding van de AH blijft er nog een distributieve ontwikkelruimte over van ca. 1.300 m² wvo. Deze ontwikkelruimte kan gebruikt worden voor de uitbreiding van de Coöp aan de Molenweg en de Lidl in Neerbosch Oost (zie ook het geactualiseerde onderzoek Rho van 22 oktober 2021).

Komt er wel een Aldi?

Beoogd wordt de Aldi te verplaatsen en te vergroten. Op grond van het bestemmingsplan mag binnen het bouwvlak enkel een supermarkt worden gevestigd. In art. 1.113 van de planregels is bepaald wat onder "supermarkt" moet worden verstaan:

"een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Kenmerkend voor een supermarkt is de aanwezigheid van de verschillende versafdelingen. "

Op basis van deze definitie is dus kenmerkend (en naar cliënten aannemen bepalend) dat in een supermarkt diverse versafdelingen aanwezig zijn. Dat is bij een Aldi in ieder geval niet zo. Aldi is een harddiscounter en heeft geen versafdelingen. Dat zou betekenen dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan Aldi niet voldoet aan de definitie van een supermarkt en dat zij niet kan verplaatsen en vergroten, maar dat enkel een fullservice supermarkt is toegestaan. In het licht van het in de vorige paragraaf gestelde, roept dat de vraag op in hoeverre dan nog sprake is van een aantoonbare kwalitatieve behoefte aan deze ontwikkeling.

Reactie gemeente

Aangegeven wordt dat de Aldi een harddiscount supermarkt is en geen supermarkt volgens de definitie omdat zij geen versafdelingen heeft. Definitie van een harddiscounter: een supermarkt met een beperkt en incompleet assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (1x per één of twee weken). Dit wil niet zeggen dat er géén versafdelingen zijn. Er worden wel degelijk

verse groenten en verse koelproducten verkocht, zei het in beperkte mate. Bij de nieuwe Aldi wordt niet de typische harddiscountopstelling losgelaten, maar worden wel de gangpaden breder, de schappen ruimer én het assortiment verse en gekoelde producten wordt zelfs uitgebreid, o.a. met een verse broodafdeling.

Parkeren

In de notitie "Verkeerszaken Aldi Molenweg" wordt uitgegaan van een Aldi met een grootte van 1.363 m² bvo. Op basis daarvan is becijferd dat er 45 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd.

Dat is niet juist. Er moet ten minste uitgegaan worden van de aanvraag om omgevingsvergunning of wat het bestemmingsplan planologisch maximaal mogelijk maakt.

De aanvraag voorziet in een supermarkt van 1.463,2 m² bvo.

Zoals hiervoor al is aangegeven heeft het bouwvlak waar de Aldi is bedacht een grootte van ca. 1.500 m² bvo. Dat bouwvlak mag volledig worden bebouwd met (enkel) een supermarkt. Van die oppervlakte zou daarom uitgegaan moeten worden bij het bepalen van de parkeerbehoefte.

Voorts komen er als gevolg van dit plan 23 parkeerplaatsen te vervallen. Deze dienen in de nieuwe situatie gecompenseerd te worden.

Indien wordt uitgegaan van een supermarkt met een grootte van 1.500 m² bvo en een parkeerkencijfer van 3,3 per 100 m² bvo, wordt een parkeerbehoefte van 49,5 gevonden. Daarbij opgeteld moeten dan nog worden de 23 te compenseren parkeerplaatsen. In totaal moeten er dus (afgerond) 73 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Als de berekening wordt gemaakt voor een supermarkt met een grootte van 1.463,2 m² bvo, wordt een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen gevonden.

Het plan voorziet daar niet in (er worden slechts 68 parkeerplaatsen gerealiseerd) en kan daarin ook niet voorzien omdat voor de aanleg van die parkeerplaatsen simpelweg de ruimte niet bestaat.

Reactie gemeente

In de notitie "Verkeerszaken Aldi Molenweg" van 13 oktober 2020 was inderdaad uitgegaan van een verkeerde grootte van de nieuw te realiseren Aldi. Abusievelijk was hier uitgegaan van 1363m² in plaats van de bedoelde 1463m². De notitie is hierop aangepast.

Uitgaande van de bouw van een Aldi met een grootte van 1463m² en het compenseren van het bestaande parkeerterrein aan de Bremstraat, komt de parkeerbilans uit op het terugbrengen van 72 parkeerplaatsen.

In het originele plan zaten 68 parkeerplaatsen. Om de bereikbaarheid van het laad/los gedeelte van Albert Heijn te optimaliseren, is hiermee 1 parkeerplaats verloren gegaan. In het huidige stedenbouwkundige plan zijn er 67 parkeerplaatsen ingepast. Zonder een afbreuk te doen aan het groen, komen we dus 5 parkeerplaatsen te kort. Om te kijken of dit acceptabel is, is er gekeken naar het bestaande parkeerterrein aan de Bremstraat. Moeten de 23 parkeerplaatsen wel allemaal terugkomen of is de bezetting zo laag, dat volstaan kan worden met minder parkeerplaatsen? Door de firma Loendersloot is een parkeerdrukmeting ("Rapportage parkeeronderzoek parkeerterrein Bremstraat Nijmegen", datum 1 december 2021) uitgevoerd conform het gestelde in de Beleidsregels

Parkeren Nijmegen, parkeernormen Auto en Fiets. De rapportage is als bijlage bij toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er maximaal 15 parkeerplaatsen bezet zijn. Wanneer we 5 parkeerplaatsen minder terugbrengen, zou de bezettingsgraad voor het huidige parkeerterrein uitkomen op 83.3%. Dit is iets minder dan de vereiste 85% (in verband met zoekverkeer) en dus acceptabel.

Het minder (minus 5pp) terugbrengen van parkeerplaatsen zal niet leiden tot problemen. Er kan dus gesteld worden dat het aantal van 67 parkeerplaatsen voldoet.

Conclusie

Het is voorlopig op de voormelde gronden dat cliënten uw gemeenteraad verzoeken onderhavig bestemmingsplan niet vast te stellen.

Over het verdere verloop van de zaak word ik graag door u op de hoogte gehouden.

Reactie van gemeente

Zie hetgeen reeds hiervoor is opgemerkt. Het voorliggende bestemmingsplan is ruimtelijk afgewogen en akkoord bevonden. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan (gewijzigd) door de raad worden vastgesteld.

C. Indiener zienswijze

Albert Heijn Real Estate, Provincialeweg 11, 1506 MA Zaandam

Inhoud zienswijze

Albert Heijn (AH) wenst dat er ruimtelijke aanpassingen worden gedaan aan het inrichtingsplan om het voor hen mogelijk te maken in de nieuwe situatie veilig te kunnen manoeuvreren naar de laad/losplaats. Hieronder staat een slide met hun conclusies. Graag krijgt AH de bevestiging dat de aanpassingen in het plan worden doorgevoerd en ziet ook graag het verslag van de schouw tegemoet.

Conclusie

De vrachtwagen kan de bocht naar links goed maken indien een deel van het groen verdwijnt én 1 parkeervak verdwijnt.

De vrachtwagen staat voldoende recht om achteruit te kunnen rijden

De manoeuvre is eenvoudiger te maken vanwaar de geplande groenstrook tussen trottoir en rijbaan 10 meter wordt ingekort

Maatregelen nodig om snelheid af te remmen voetgangers/fietsers op de toep (ivm "snel" achter de vrachtwagen langs lopen/fietsen, plantenbak?)



Reactie van gemeente

Dit betreft een reactie op inrichtingsniveau. De wens van AH tot aanpassingen van het plan is door Aldi geaccepteerd. Hiervoor is een nieuwe tekening (zie hierna) gemaakt en naar AH gestuurd.



AH kan zich vinden in dit ontwerp onder de voorwaarde dat Aldi en de gemeente met een goed vertrouwenwekkend plan komen over hoe illegaal parkeren te voorkomen. Voorkomen moet worden dat de vrachtwagens van AH in de toekomst gehinderd worden door illegaal geparkeerde auto's op de voor de manoeuvre vrijgehouden vlakken.

In het nieuwe plan zullen dusdanig veel parkeerplaatsen worden aangelegd dat we geen tekort verwachten. De parkeerplaatsen bij de entree zullen het snelst gevuld worden en dit zal geen invloed hebben op het bevoorraden. Er zal wel een nieuwe situatie ontstaan waar mensen aan zullen moeten wennen. Afgesproken is dat in het begin de handhaving zeker in dit gebied niet zal afnemen. Voorstel is om in de beginperiode juist handhaving preventief in te schakelen om mensen te attenderen op de nieuwe situatie en vervolgens werkelijk te gaan handhaven op basis van te plaatsen bebording. Tevens zal duidelijk, door middel van bebording en eventuele strepen/symbolen op de weg aangegeven worden dat dit voor bevoorraden is en niet voor parkeren. Ook zal de bestrating ter plaatse van de oude groenvoorziening worden vervangen door graskeien om parkeren hier niet aantrekkelijk te maken. Handhaving wordt gedaan door bureau toezicht & handhaving van de gemeente.

Het verslag van de schouw is aan AH gezonden.

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn een geactualiseerd Ruimtelijk Economisch Onderzoek Molenweg Nijmegen, een Aanmeldnotitie MER, een rapportage Parkeerdrukmeting, een aangepaste Notitie Verkeerszaken Aldi Molenweg en een aangepaste memo stikstof met AERIUS berekening toegevoegd.

Zienswijze over ontwerp-omgevingsvergunning Aldi supermarkt op de locatie Fuchsiastraat/ Molenweg en reactie van ODRN

A. Indiener zienswijze

Brunet Advocaten, de heer J.P. Hoegee, namens Coöp supermarkten B.V. en Coöp Vastgoed B.V.

Inhoud zienswijze

Namens mijn cliënten, Coöp supermarkten B.V. en Coöp Vastgoed B.V., beiden statutair gevestigd te Velp (Gld.) vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 19 augustus 2021 is het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) ter inzage gelegd. Met dit bestemmingsplan wordt gecoördineerd voorbereid de ontwerp-omgevingsvergunning voor het perceel achter Molenweg 9. Deze omgevingsvergunningaanvraag is bij u bekend onder het betreffende OLO-nummer.

Cliënten hebben van de aan de ontwerp-omgevingsvergunning ten grondslag liggende stukken kennis genomen en dienen daartegen bij deze -en derhalve tijdig- de volgende zienswijze in.

Cliënten zullen overigens ook een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een afschrift van die zienswijze doe ik u hierbij (*) toekomen.

Inleiding

Cliënte exploiteert een supermarkt aan de Molenweg 209-213 te Nijmegen. Zij is daarmee actief binnen hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied als de aan de Molenweg gevestigde Albert Heijn (hierna: "AH") en Aldi. Cliënten zijn daarom aan te merken als belanghebbenden in de zin van art. 1:2 Awb.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet immers toe op een vergroting van zowel de aan de Molenweg reeds gevestigde AH en Aldi. Dit zou moeten gebeuren doordat de Aldi verplaatst achter op het terrein naast de bestaande AH. De omvang van de Aldi zal daarbij toenemen. De achterblijvende meters van Aldi, zou AH aan haar winkel willen toevoegen.

Cliënten hebben bedenkingen bij deze ontwikkeling, te meer nu cliënten al jaren trachten om in overleg met de gemeente Nijmegen te komen tot een verplaatsing van hun winkel aan de Molenweg. Er bestaan geen of onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie en ook cliënten hebben belang bij een toekomstbestendige winkel. Deze winkel heeft een grootte van ca. 743 m² wvo en heeft dus naar huidige maatstaven geen courante maat. Cliënten hebben er dus een groot belang bij om te komen tot een verplaatsing van deze winkel. Cliënten hebben meermaals gepoogd daarover met de gemeente Nijmegen tot afspraken te komen. Vooralsnog hebben deze pogingen van cliënten geen succes gehad en bestaat er geen zicht op verplaatsing van de Coöp supermarkt.

Cliënten zijn van mening dat hiermee een ongelijk speelveld wordt gecreëerd door enerzijds wel mee te werken aan een vergroting van zowel de Aldi als de AH, maar aan de door cliënten gewenste verplaatsingswens vooralsnog geen medewerking te verlenen. Daar zit voor cliënten het grootste bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Cliënten hechten er aan op deze plaats op te merken dat zij onverkort de wil en bereidheid hebben om hierover met de gemeente Nijmegen verder in overleg te treden.

Reactie gemeente

De gemeente Nijmegen is in een separaat en complex proces in gesprek met Coöp over de wens van Coöp hun locatie aan de Molenweg te verplaatsen naar een andere locatie in de omgeving. Hiervoor is een notitie in voorbereiding die bestuurlijk zal worden voorgelegd. Overigens is er met de Aldi ook een langdurig en complex traject doorlopen om tot voorliggende planvorming te komen.

Beleidsmatig wordt meegewerkt aan een vergroting van de supermarkten indien er aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan:

- er is een distributieve ontwikkelruimte én*
- er is fysieke ontwikkelruimte*

Daarnaast moet natuurlijk aan voorwaarden vanuit andere ambtelijke disciplines zoals verkeer (o.a. parkeernormen) worden voldaan.

Inhoudelijk

Formeel

Verzocht is om toezending van de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken. Ondanks dit (herhaaldelijk gedane) verzoek is de ontwerp-omgevingsvergunning niet ontvangen. Cliënten hebben dan ook geen kennis kunnen nemen van het ontwerpbesluit.

Cliënten houden het er dan ook op dat deze ontwerp-omgevingsvergunning niet (althans niet op de juiste wijze) ter inzage is gelegd. Cliënten hebben dan ook geen reële mogelijkheid gehad om op de ontwerpvergunning een zienswijze te kunnen indienen.

De voorbereidingsprocedure is daarom niet op juiste wijze doorlopen. Hierdoor is opnieuw terzieslegging van het ontwerpbesluit (en de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen) vereist.

Reactie ODRN

De ontwerp-omgevingsvergunning is op een juiste wijze ter inzage gelegd. Op 18 augustus 2021 is in het Gemeenteblad kennis gegeven van de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-bestemmingsplan, de inzagetermijn en de locatie waar het besluit ter inzage lag. De ontwerp-omgevingsvergunning kon worden opgevraagd bij de ODRN. Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de stukken van het ontwerpbesluit in te zien (op te vragen) en een zienswijze in te dienen. Dat reclamant over de stukken beschikte, blijkt ook uit de tekst van de zienswijze.

Naar aanleiding van de zienswijze is evenwel contact opgenomen met de gemachtigde van reclamant, omdat reclamant in het schrijven aangeeft niet alle stukken te hebben ontvangen. Reclamant bleek de onderliggende documenten van het ontwerpbesluit wel te hebben ontvangen, maar abusievelijk niet het ontwerpbesluit (de besluittekst) zelf. Op 27 september 2021 is het ontbrekende document alsnog aan reclamant toegezonden, waardoor de indiening van de zienswijze en de toezending van de besluittekst elkaar hebben gekruist. Wij betreuren dat reclamant in eerste instantie de besluittekst niet heeft ontvangen. De latere toezending van de besluittekst heeft voor

reclamant geen aanleiding gegeven tot het indienen van een nadere zienswijze, zodat reclamant door het later toezenden van het ontbrekende document niet in haar belang is geschaad..

Materieel

De ontwerp-omgevingsvergunning voorziet in de verplaatsing en vergroting van Aldi. Deze past echter niet binnen het bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan mag binnen het bouwvlak enkel een supermarkt worden gevestigd. In art. 1.113 van de planregels is bepaald wat onder "supermarkt" moet worden verstaan. Dat is:

"een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Kenmerkend voor een supermarkt is de aanwezigheid van de verschillende versafdelingen."

Op basis van deze definitie is dus kenmerkend (en naar cliënten aannemen bepalend) dat in een supermarkt diverse versafdelingen aanwezig zijn. Dat is bij een Aldi niet zo. Aldi is een harddiscounter en heeft geen versafdelingen.

Dat betekent dat Aldi niet voldoet aan de definitie van een supermarkt en dat zij niet kan verplaatsen en vergroten. De vergunning had op die grond geweigerd behoren te worden.

Reactie ODRN

De definitie 'supermarkt', zoals deze in artikel 1.113 in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is gelijk aan de definitie zoals deze voor de huidige vestiging van de Aldi aan de Molenweg geldt:

"een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Kenmerkend voor een supermarkt is de aanwezigheid van de verschillende versafdelingen."

Volgens reclamant voldoet een harddiscounter niet aan de definitie van een supermarkt. Een harddiscounter heeft, volgens reclamant, geen versafdelingen. Dit standpunt wordt niet gevolgd. Ook een harddiscounter, zoals de Aldi, heeft wel degelijk versafdelingen, zoals een groente- en fruitafdeling en een afdeling voor gekoelde versproducten. De definitiebepaling maakt geen onderscheid in typen versafdelingen of de hoeveelheid versafdelingen die nodig zijn voor de definitie supermarkt. Reclamant kan daarom niet worden gevolgd in het standpunt dat de Aldi geen supermarkt is, zoals dat is omschreven in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Stikstof

De Aerius-berekening bevond zich niet bij de stukken, zodat cliënten niet hebben kunnen controleren of de conclusie -dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.

Reactie ODRN

Het onderwerp stikstof is reeds onderzocht bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan, zodat de ontwerp-omgevingsvergunning hierin volgend is. Volledigheidshalve is het rapport "Stikstofberekening Aldi Molenweg Nijmegen" van 27 november 2020 – dat onderdeel is van de bij

het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken – ook als gewaarmerkt stuk opgenomen bij de ontwerp-omgevingsvergunning.

In het rapport zijn de uitgangspunten en de conclusies van de stikstofberekening met de AERIUS-calculator opgenomen. De AERIUS-berekening zelf is abusievelijk niet ter inzage gelegd.

Nu naar aanleiding van de zienswijze (zie hieronder onder punt 4) is gebleken dat het berekende BVO niet juist was en dit BVO ook in de AERIUS-berekening onjuist was overgenomen, zijn in de voorbereiding op het definitieve besluit nieuwe AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de AERIUS-berekening opgenomen als onderdeel van de bij het besluit behorende documenten.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat met ingang van 1 juli 2021 de 'bouwvrijstelling' is geïntroduceerd in de Wet natuurbescherming (artikel 2.9a Wnb jo. art. 2.5 Besluit natuurbescherming). Op grond hiervan hoeft geen stikstofdepositieberekening meer te worden opgesteld bij bouw- en sloopactiviteiten. Uitsluitend de gebruiksfase is nog relevant voor de stikstofdepositie van het plan op omliggende Natura-2000 gebieden. Voor deze gebruiksfase is de AERIUS-berekening dus onverminderd relevant gebleven. Omdat het gebruik mogelijk wordt gemaakt in het (ontwerp)bestemmingsplan is de stikstofdepositie van de gebruiksfase voor dat besluit relevant. Door de bouwvrijstelling is de AERIUS-berekening niet langer relevant voor de af te geven omgevingsvergunning, mits het bouwplan passend is in het vast te stellen bestemmingsplan.

Parkeren

Het plan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen en voldoet daarmee niet aan de parkeereis die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Dat levert een imperatieve weigeringsgrond op.

In de notitie "Verkeerszaken Aldi Molenweg" wordt uitgegaan van een Aldi met een grootte van 1.363 m² bvo. Op basis daarvan is becijferd dat er 45 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd.

Dat is niet juist. Er moet ten minste uitgegaan worden van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Deze aanvraag voorziet in een supermarkt met een grootte van 1.463,2 m² bvo.

Voorts komen er als gevolg van dit plan 23 parkeerplaatsen te vervallen. Deze dienen in de nieuwe situatie gecompenseerd te worden.

Indien wordt uitgegaan van een supermarkt met een grootte van 1.463,2 m² bvo, wordt een parkeerbehoefte van 48,3 parkeerplaatsen gevonden. Daarbij opgeteld moeten dan nog worden de 23 te compenseren parkeerplaatsen. In totaal moeten er dus (afgerond) 72 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het plan voorziet daar niet in (er worden slechts 68 parkeerplaatsen gerealiseerd) en kan daarin ook niet voorzien omdat voor de aanleg van die parkeerplaatsen simpelweg de ruimte niet bestaat. De omgevingsvergunning kan dan ook niet verleend worden.

Reactie ODRN

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. Het

benodigde aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de beleidsregels Parkeren, Parkeernomen Auto en Fiets van 15 december 2020. Indien niet voldaan kan worden aan de eis dat voldoende parkeermogelijkheden worden gerealiseerd op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden, kan van deze eis worden afgeweken door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. In het ontwerpbesluit is de aanvraag voor het bouwplan beoordeeld als passend in de parkeereis van het ontwerpbestemmingsplan.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het bouwplan bedraagt 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Deze norm geldt voor de categorie “wijkcentrum”, in het gebied ‘Schil 1e ring’. Een wijkcentrum wordt in de Beleidsregels gedefinieerd als:

“ondersteunende winkelgebieden (voornamelijk voor doelgerichte boodschappen) die een aanvulling vormen op de binnenstad of het hoofdwinkelgebied en waarbij collectieve parkeergarages worden gerealiseerd (dus niet iedere winkel zijn eigen parkeergarage).

- (...)
- een wijkcentrum heeft een specifiek ondersteunende functie. Hieronder vallen onder andere winkelconcentraties met 5-10 winkels en 2 of meer supermarkten of winkelgebieden met 10+ winkels in de detailhandel.”

Bij een wijkcentrum gaat het dus niet om het individuele gebouw, maar om de ligging van het gebouw in een winkelconcentratie. Het winkelgebied Molenweg/Fuchsiastraat is daarom als geheel een wijkcentrum, dat wordt uitgebreid met een nieuw gebouw waarvoor nu omgevingsvergunning wordt verleend.

Het BVO is in de Beleidsregels omschreven als: “de oppervlakte van één of meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek overeenkomstig NEN 2580”. Het gaat hier dus om totale vloeroppervlakte van het gebouw, inclusief ruimtes als personeelsruimten, magazijn en gebouw gebonden buitenruimten (laadperron).

Met reclamant moet worden geconstateerd dat in het ontwerpbesluit (en dus ook in de Notitie “Verkeerszaken Aldi Nijmegen” van 13 oktober 2020) is uitgegaan van een BVO van 1363 m². Zoals echter onder meer uit het gewaarmerkte document 5872397_1614695112966_F600_-_Oppervlakten_-_2021-02-26 blijkt, is sprake van een (langs de buitenomtrek gemeten) BVO van 1463 m².

In de ontwerp-omgevingsvergunning is aldus met een verkeerd BVO gerekend, dat in het definitieve besluit wordt hersteld. Een BVO van 1463 m² resulteert in een parkeerbehoefte van 48,279 = 49 parkeerplaatsen. Ten opzichte van het ontwerpbesluit dienen er dus nog (49-45) 4 extra parkeerplaatsen een plek te krijgen in de aanvraag.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt hoeveel parkeerplaatsen op welke locatie worden gerealiseerd op de bij het bouwplan behorende en bestemde gronden. Doordat de openbare inrichting wordt aangepast voor het bouwplan, kunnen ook andere gronden aan het bouwplan worden toegerekend dan uitsluitend het kadastrale perceel waarop de nieuwvestiging plaatsvindt.

Naast het toevoegen van 45 parkeerplaatsen – hetgeen 4 parkeerplaatsen te kort is – voorzagt de ontwikkeling ook in de compensatie van 23 parkeerplaatsen die thans aanwezig zijn aan de Bremstraat en opgenomen worden in het bouwplan. Uit nieuw parkeeronderzoek blijkt echter dat het bestaande parkeeraanbod op het parkeerterrein van 23 parkeerplaatsen groter is dan de daadwerkelijke parkeervraag. Hierdoor hoeven niet alle 23 parkeerplaatsen volledig te worden gecompenseerd. Uit het onderzoek blijkt dat de hierboven beschreven ontbrekende 4 parkeerplaatsen binnen de bestaande overcapaciteit kunnen worden opgevangen. Daarnaast zal 1 parkeerplaats uit het ontwerpbesluit komen te vervallen, zodat een betere draaicirkel voor vrachtverkeer wordt gerealiseerd. Uit onderzoek blijkt dat ook deze parkeerplaats kan worden opgevangen in de overcapaciteit, zodat in totaal 5 parkeerplaatsen niet hoeven te worden gecompenseerd. In dit geval blijft het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het totale plan 67. Van deze 67 parkeerplaatsen worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd in verband met de vestiging van de Aldi supermarkt en worden 18 bestaande parkeerplaatsen gecompenseerd in de herinrichting van het openbaar gebied. Op basis van het nieuwe parkeeronderzoek is voldaan aan voldoende parkeergelegenheid zodat het bouwplan niet in strijd komt met de Beleidsregels Parkeren, Parkeernormen Auto en Fiets.

Conclusie

Het is op de voormelde gronden dat ik uw college verzoek de omgevingsvergunning te weigeren.

Over het verdere verloop van deze zaak word ik graag op de hoogte gehouden.

Reactie ODRN

Zie hetgeen reeds hiervoor is opgemerkt. Wij zien geen reden de betreffende omgevingsvergunning te weigeren.

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn een geactualiseerd Ruimtelijk Economisch Onderzoek Molenweg Nijmegen, een Aanmeldnotitie MER, een rapportage Parkeerdrukmeting, een aangepaste Notitie Verkeerszaken Aldi Molenweg en een aangepaste memo stikstof met AERIUS berekening toegevoegd.