Gemeenteraadsvergadering gemeente Westervoort

Datum: 17 september 2024

AANTEKENINGEN INSPRAAKREACTIE

Namens: Westervoort Have BV

Inzake de Verklaring van geen bedenkingen inzake de ontwerp omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Mijn naam is Janike Haakmeester, ik ben advocaat gespecialiseerd op het gebied van het omgevingsrecht en sta in die hoedanigheid o.a. diverse gemeenten, projectontwikkelaars en retailbedrijven bij. Daaronder al een groot aantal jaren de Europahave groep, die eigenaar is van de Westervoort Have BV de exploitant van de Albert Heijn supermarkt in het winkelcentrum Wyborgh.

Net als de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning, stelt Westervoort Have grote vraagtekens bij de parkeeronderbouwing. Aan het winkelcentrum worden 63 woningen en supermarktmeters toegevoegd. Dit terwijl winkelmeters, maar ook circa 40 parkeerplaatsen verdwijnen.

Vooraf; de exploitant van de supermarkt, Westervoort Have, hecht aan een goede verstandhouding met alle bij deze ontwikkeling betrokken partijen. Zij begrijpt de urgentie om meer woningen te realiseren en staat ook achter de plannen om het winkelcentrum te vernieuwen. Maar uit ervaring en onderzoek weet zij dat als klanten lang moeten zoeken naar een parkeerplaats of hun auto ver van de winkel moeten parkeren, zij uitwijken naar andere supermarkten. Om die reden heeft zij de parkeerbalans laten beoordelen door Royal HaskoningDHV. Een kopie van deze second opinion is bij de zienswijze gevoegd die zeer recent aan het college is gestuurd. Uit het onderzoek blijkt dat er een groot parkeerprobleem kan ontstaan. Dat is de reden om vanavond nog eens voor dit belang uw aandacht te vragen en niet pas na vergunningverlening beroep aan te tekenen.

Royal HaskoningDHV heeft een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte van het gehele winkelcentrum op basis van uw eigen gemeentelijk parkeerbeleid. Daaruit volgt dat de parkeerbehoefte veel hoger is en in totaal tussen de 336 tot 352 parkeerplekken noodzakelijk zijn.. Het historisch tekort van circa 100 parkeerplaatsen hoeft dit bouwplan niet op te lossen, maar aan u

HBR advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76820947.
Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht met de maatschap HBR advocaten.

ligt wel de vraag voor of terecht wordt geconcludeerd dat de in dit plan voorgestelde oplossing voldoet.

Evident is dat het winkelcentrum niet, of niet optimaal functioneert. Het functioneren van een winkelcentrum is onder meer afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen. Nu het winkelcentrum wordt herontwikkeld, is er een kans om de noodzakelijke voorwaarden voor het goed functioneren van het winkelcentrum aan te pakken.

In de berekening die aan de omgevingsvergunning ten grondslag ligt, is alleen uitgegaan van de parkeerbehoefte van dit bouwplan, juridisch een terechte keuze. Er wordt gesteld dat voor dit plan 213 parkeerplaatsen in het openbaar gebied noodzakelijk zijn. Maar daarvoor worden wel alle mogelijkheden om minder parkeerplaatsen te realiseren dan uw gemeentelijke norm voorschrijft, toegepast.

Omdat de parkeerplaatsen openbaar zijn en niet alleen worden gebruikt voor de functies die dit bouwplan mogelijk maken, maar ook door derden is een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

In dat onderzoek is het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte gebaseerd op de lege parkeerplaatsen in de openbare ruimte anno nu. Dit terwijl het winkelcentrum op dit moment niet normaal functioneert en een kwart van de winkelruimte leeg staat. Daardoor kunnen die cijfers geen representatief beeld geven van de beschikbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie waarin het winkelcentrum hopelijk goed functioneert.

De parkeerdrukmeting is ook maar gedurende 2 dagen uitgevoerd waarbij deze dagen ook in en vlak voor de voorjaarsvakantie lagen.

En ook de cirkel waarbinnen die parkeerplaatsen zijn geteld, is veel ruimer dan specifiek voor een supermarkt zou kunnen worden gehanteerd. Het is niet logisch om 200 meter te lopen met zware tassen met boodschappen, een openbare weg over te steken naar de parkeerplaats of deze afstand af te leggen met een winkelwagentje vol met boodschappen. Hiermee is geen rekening gehouden. Daarbij is relevant dat het parkeerterrein voor de deur van het winkelcentrum openbaar is, het meest dichtbij het winkelcentrum ligt en een aantrekkelijke plek zal worden om te parkeren. Verwacht mag worden dat deze plekken zullen worden bezet door een eerste of tweede auto van de bewoners (er zijn maar 43 plekken in het bouwplan gereserveerd voor bewoners), de bezoekers van de woningen en de bezoekers van de dorpskern dat dientengevolge, minder plekken beschikbaar zijn voor de bezoekers van het winkelcentrum dan waar nu rekening mee wordt gehouden.

Tot slot volgt uit de parkeerdrukmeting zelf dat op het meest druk gemeten tijdstip 294 van de 449 parkeerplaatsen bezet zijn.

De onderzoeksrapporten zijn niet concludent en kunnen niet aan het besluit ten grondslag worden gelegd.

De onderzoeksrapporten en de second opinion van Royal HaskoningDHV onderstrepen de vrees van Westervoort Have dat als gevolg van deze omgevingsvergunning een groot parkeerprobleem zal ontstaan.

Dat is overigens niet alleen een belang dat Westervoort Have raakt. Het is niet onwaarschijnlijk dat huidige en potentieel toekomstige bewoners en ondernemers van het centrumgebied zich hierdoor laten afschrikken en dat het centrumgebied ook na de herontwikkeling moeite zal hebben om goed en dynamisch te functioneren, zoals de wens van de initiatiefnemer en de gemeente is. Er is nu een mogelijkheid om het parkeeraanbod goed en structureel op te lossen, zodat er een toekomst bestendig winkelcentrum en winkelgebied ontstaat. De oplossing die er nu ligt, houdt daar onvoldoende rekening mee. Ik wil u daarom vragen om de verklaring van geen bedenkingen vanavond niet te verlenen, maar het college de opdracht te geven samen met alle partijen op zoek te gaan naar een structurele oplossing voor het parkeerprobleem.

Tot slot wil ik nog uw aandacht vragen voor het geluidonderzoek dat aan het besluit ten grondslag ligt. Westervoort Have heeft het college gemeld dat het geluidonderzoek niet uitgaat van de juiste uitgangspunten en daardoor de berekende geluidemissie van de supermarkt hoger is dan in het geluidonderzoek is opgenomen. En, als verder weg moet worden gereden met winkelwagentjes, zal ook dat gevolgen hebben voor de geluidbelasting, Dit blijkt uit een second opinion die aan het college is toegezonden. Datzelfde onderzoek ligt ook aan de omgevingsvergunning ten grondslag. Ook dit onderzoek had niet aan het besluit ten grondslag kunnen worden gelegd.

Ik verzoek u gelet op het voorgaande de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen aan te houden of deze te weigeren.