

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 19inf00113

Datum advies: 9 juli 2019	Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein)
Kennis nemen van: 1. De reactie van gemeente Overbetuwe op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein)	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 15 juli 2019
Bijlagen: Historie: 19inf00001 Informatiememo raad reactie vooroverleg concept bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein)	

Kennis nemen van:

1. De reactie van gemeente Overbetuwe op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein)

Inleiding

Bij het knooppunt Ressen zijn de plannen voor de realisatie van een grootschalige bouw- en tuinmarkt in een vergevorderd stadium. Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf 20 juni t/m 31 juli ter inzage.

Op 22 januari 2019 heeft het college van B&W in het kader van het vooroverleg gereageerd (zie 19inf00001). In deze informatiememo raad leest u de reactie van gemeente Nijmegen hierop en de argumenten om geen zienswijze in te dienen in de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting

In onderstaande tabel staat onze reactie en de beoordeling/reactie van gemeente Nijmegen hierop.

Reactie gemeente Overbetuwe	Beoordeling/reactie gemeente Nijmegen
In het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (RPW) is maximaal 20.000 m2 bvo beschikbaar voor de ontwikkeling van een bouwmarkt en tuinmarkt bij Ressen. In het concept bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) is de totale ontwikkeling van de bouw- en tuinmarkt 20.900 m2 bvo (10.500 m2 bvo	In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is aangegeven dat er 20.000 m2 bvo marktruimte in Ressen is voor een solitaire bouwmarkt en tuincentrum. Voorliggend bestemmingsplan maakt het volgende mogelijk: •bouwmarkt: 10.500 m2 bvo; •drive in: 4900 m2 bvo; •tuincentrum: 5500 m2 (bestaande uit gebouw van 2550 m2, overkapping 850 m2 en onoverdekte ruimte 2100m2).

bouwmarkt, 4.900 m2 bvo drive in, 5.500 m2 bvo tuinmarkt).	In artikel 2.7 van de planregels is een definitie van bruto vloeroppervlak opgenomen. Doordat alleen de vloeroppervlakten van een gebouw meetellen bij het bepalen van de bruto vloeroppervlak (bvo), is er voor het tuincentrum rekening gehouden met 2550 m2. In totaal wordt ten behoeve van de bouwmarkt, drive in en tuincentrum 17.950 m2 bvo gerealiseerd. Dit blijft dus binnen de ruimte zoals aangegeven in het RPW. Ook in de nadere uitwerking van de laddertoets is van deze oppervlaktes uitgegaan.
De regels van het concept bestemmingsplan geven geen duidelijke begripsomschrijving van bruto vloeroppervlakte (bvo). Er is daarmee ruimte voor interpretatieverschil dan wel verschil in uitleg. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan expliciet aan te geven dat de volgende categorieën onderdeel zijn van de maximaal 20.000 m2 bvo: - o ondergeschikte detailhandel; - o ondergeschikte kantoren; - o ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 13.1; - o opslag en uitstaling.	Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemming Gemengd ook ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte kantoren en ondersteunende horeca mogelijk. De planregels zullen worden aangepast zodat duidelijk is dat de oppervlaktes die hiervoor worden gebruikt, meetellen bij de totaal toegestane bedrijfsvloeroppervlaktes voor respectievelijk de bouwmarkt, tuincentrum of drive-in. Om dit te verduidelijken is hiervoor bij de specifieke gebruiksregels een aanvullende bepaling opgenomen (zie artikel 4.3.1 onder b). Opslag en uitstaling wordt, voor zover gelegen buiten de bebouwing, niet meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte.
Zowel de bouwmarkt, het tankstation als het restaurant krijgt de bestemming Gemengd met een nadere functieaanduiding. Zeker voor het gedeelte met de functieaanduiding 'bouwmarkt' vinden wij dit geen logische keuze. Het is duidelijk dat het om één bestemming gaat en dat hier in de toekomst geen discussie over mag en kan zijn. Wij vinden daarom dat er voor de bouwmarkt de bestemming detailhandel met een specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt moet worden gekozen.	De locatie Ressen zien wij als één plangebied waarbinnen een bouwmarkt en tuincentrum, restaurant en tankstation mogelijk worden gemaakt. Aangezien het hier gaat om verschillende functies, vinden wij een bestemming Gemengd het meest passend. Binnen deze bestemming is met aanduidingen aangegeven waar welke functies zijn toegestaan. Een verdere uitbreiding van de bouwmarkt en tuincentrum is daarmee niet mogelijk. Zoals ook de provincie in haar reactie heeft aangegeven voldoet het plan hiermee aan de afspraak om de ontwikkeling een specifieke bestemming te geven en niet een algemene bedrijfsbestemming.
In de toelichting staat beschreven dat branchevreemde artikelen zeer beperkt mogelijk zijn. Hierbij wordt verwezen naar de regionale afspraken: te voeren tot maximaal 10% van de winkelverkoopoppervlakte met een maximum van 100 m2 wvo. Wij zien de huidige regionale afspraken graag geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Daarbij de vraag of hiervoor artikel 4.1 sub e is opgenomen. Zo nee, dan kunnen wij dit sublid, gelet op de begripsomschrijving, niet volgen.	Met de provincie is afgesproken dat in de regels van het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat de bouwmarkt zeer beperkt branchevreemde artikelen mag verkopen. De initiatiefnemer heeft echter aangegeven helemaal geen branchevreemde producten te willen verkopen. In de planregels is de verkoop van branchevreemde artikelen dan ook niet mogelijk gemaakt. Aangezien bij een bouwmarkt, tuincentrum en drive-in al sprake is van detailhandel, is hier geen ondergeschikte detailhandel mogelijk. In de begripsbepaling zal dit worden verduidelijkt (zie artikel 1.48 van de planregels).

Consequenties

Samenvattend hebben wij drie opmerkingen gemaakt over het concept bestemmingsplan. In onderstaande tabel staat of en zo ja hoe deze punten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking	Op welke wijze is dit verwerkt?
De maximale grootte van de bouw- en tuinmarkt	Het begrip Bruto Vloeroppervlakte (BVO) in het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van <i>“de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten”</i> en

	niet van de onbebouwde buitenruimte van het tuincentrum. Gemeente Nijmegen blijft hierdoor binnen de 20.000 m2 BVO en de afspraken in het RPW. In onze beleving had de totale vestiging van de bouw- en tuinmarkt (dus ook de overkapping van 850 m2 en de onoverdekte ruimte van 2.100m2 voor het tuincentrum) hierbinnen moeten vallen. Door het gebruik van deze definitie wordt de bouwmarkt- en tuinmarkt naar ons inziens groter dan de bedoeling was zoals bedoeld in het RPW. Dit betekent dat gemeente Nijmegen het bestemmingsplan op dit punt niet heeft aangepast. Het bestemmingsplan borgt wel dat de Hornbach niet verder kan uitbreiden.
De wijze van bestemmen van de bouw- en tuinmarkt	De bestemming gemengd met een specifieke aanduiding blijkt ook voldoende te zijn. Ook met deze bestemming kan er geen discussie ontstaan wat wel en niet mag.
Het borgen van het nevenassortiment	Door dit bestemmingsplan mag Hornbach geen nevenassortiment voeren. Dit gaat verder dan onze reactie.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusie zien wij dat gemeente Nijmegen grotendeels aan onze voorwaarden heeft voldaan. Dit betekent dat er geen reden is voor het indienen van een zienswijze.

Communicatie

Wij dienen geen zienswijze in maar geven wel per brief aan het college van B&W van gemeente Nijmegen aan dat wij deze werkwijze niet overeenkomstig vinden in de lijn met de regionale afspraken.

Behandelend adviseur voor technische vragen: J. Dinnissen, tel.: 14 0481, email: j.dinnissen@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos