

Per aangetekende post en contactformulier

Gemeente Bronckhorst
t.a.v. College van B&W
Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)

Datum 8 april 2025

Onze referentie D1421

Uw referentie -

Afzender [redacted] J

E-mail [redacted] J @aim-advocaten.nl

Telefoon [redacted] J

Betreft Behoud parkeerplaatsen rondom Jumbo supermarkt in Zelhem
(inclusief reactie op vergunningaanvraag Z2025-0606)

Geacht College,

Tot mij hebben zich gewend cliënten, Supermarkt Hollak B.V., zijnde de exploitant van de Jumbo supermarkt in Zelhem, en Holding Hollak B.V., zijnde de eigenaar van het pand waarin deze supermarkt is gevestigd.

1. Bezwaar tegen verdwijnen parkeerplaatsen rondom Jumbo supermarkt

1.1 Cliënten hebben al diverse keren bij uw gemeente hun bezwaren onder de aandacht gebracht tegen de plannen van uw gemeente om het huidige aantal parkeerplaatsen rond de Jumbo supermarkt in Zelhem te verminderen in het kader van de herinrichting van de Magnoliaweg en Smidsstraat. Deze bezwaren hebben ertoe geleid dat er weliswaar meer parkeerplaatsen behouden blijven dan uw gemeente aanvankelijk van plan was, maar in het door uw College vastgestelde definitief ontwerp (DO) verdwijnen nog altijd 10 parkeerplaatsen.

1.2 Voor een gezonde exploitatie van de supermarkt is behoud van het bestaande aantal parkeerplaatsen essentieel. De voorgenomen invoering van een blauwe zone in het centrum compenseert het verlies aan parkeerplaatsen onvoldoende. Voor cliënten is uitvoering van het door uw College vastgestelde DO dan ook niet acceptabel.

2. Vergunningaanvraag verbreden Magnoliaweg onvolledig

- 2.1 Om uitvoering te kunnen geven aan het DO heeft uw gemeente een aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend voor het verbreden van de rijbaan van de Magnoliaweg ter hoogte van huisnummer 2. Deze aanvraag met kenmerk Z2025-0606 is door uw gemeente gepubliceerd in het Gemeenteblad van 21 februari 2025. Door de rijbaan te verbreden, wordt het mogelijk om hier in lijn met het DO verkeer in twee richtingen toe te staan.
- 2.2 Cliënten staan positief tegenover invoering van twee-richtingen-verkeer op deze locatie. Zij kunnen zich echter niet in de aanvraag vinden voor zover hierin is nagelaten om parkeerplaatsen te compenseren die uw College elders rondom de Jumbo supermarkt wil verwijderen.
- 2.3 In hun reactie van 9 januari 2025 (**bijlage**) op het DO hebben cliënten enkele opties genoemd voor compensatie van parkeerplaatsen. Optie 2 betreft het realiseren van 12 parkeerplaatsen langs de te verbreden Magnoliaweg. Een situatietekening waarop deze optie 2 is ingetekend, is hieronder weergegeven.

Optie 2; 12 nieuwe parkeerplaatsen aan de Magnoliaweg; netto 9 ivm inrit nieuwe plekken



- 2.4 Wanneer de Magnoliaweg ter uitvoering van het DO zou worden verbreed *zonder* te voorzien in extra parkeerplaatsen ter compensatie van de parkeerplaatsen die in ditzelfde DO verdwijnen rondom de Jumbo supermarkt, is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen sprake.
- 2.5 Cliënten hechten eraan uw College nu reeds te informeren dat zij zich dan ook genoodzaakt zien zich in zoverre tegen een dergelijke onvolledige vergunning te zullen verzetten, ondanks dat zij invoering van twee-richtingen-verkeer ondersteunen. Het spreekt vanzelf dat cliënten hopen dat dit niet nodig zal zijn, omdat uw gemeente alsnog afziet van het verwijderen van parkeerplaatsen rondom de Jumbo supermarkt, dan wel de eventueel te verwijderen parkeerplaatsen volledig compenseert.

3. Verwijderen parkeerplaatsen in strijd met Wegenwet

- 3.1 Overigens is het verwijderen van parkeerplaatsen rondom de Jumbo supermarkt, zoals voorzien in het DO, op dit moment juridisch helemaal niet toegestaan.
- 3.2 Het gaat hier namelijk om parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de openbare weg als bedoeld in de Wegenwet. De parkeerplaatsen vervullen immers een functie voor de afwikkeling van het openbaar verkeer, worden onderhouden door uw gemeente en zijn al langer dan tien jaar voor een ieder toegankelijk. Dat betekent dat op grond van de Wegenwet het verwijderen van deze parkeerplaatsen uitsluitend is toegestaan op basis van een besluit tot onttrekking van deze parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer. Dit onttrekkingsbesluit ontbreekt.
- 3.3 Uit geen enkele stuk van uw gemeente blijkt dat is onderkend dat een onttrekkingsbesluit noodzakelijk is. Zo wordt hier bijvoorbeeld aan voorbij gegaan in de raadsinformatiebrief namens uw College ten behoeve van vergadering van de gemeenteraad van 6 maart 2025.
- 3.4 Een onttrekkingsbesluit voor het verwijderen van bestaande parkeerplaatsen rond de Jumbo supermarkt op basis van het DO, zonder volledige compensatie van deze parkeerplaatsen, zal bovendien juridisch geen stand houden gelet op de nadelige gevolgen daarvan voor cliënten.
- 3.5 Los van het feit dat voor een gezonde exploitatie van de Jumbo supermarkt behoud van het bestaande aantal parkeerplaatsen essentieel is, wordt er in dit kader op gewezen dat de te verwijderen parkeerplaatsen allemaal zijn gerealiseerd voor rekening van cliënten in het kader van de realisatie en latere uitbreiding van de Jumbo supermarkt. De meest recente uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen dateert uit 2023, toen uw College in het kader van een omgevingsvergunning voor vergroting van de supermarkt juist de realisatie van 10 extra parkeerplaatsen eiste. Zeker in het licht hiervan is het zonder meer onevenredig door nu in het kader van het DO 10 parkeerplaatsen rondom de supermarkt te verwijderen, zonder deze volledig te compenseren.

4. Verzoek om overleg

- 4.1 Cliënten willen met het sturen van deze brief voorkomen dat zij en uw gemeente in langjarige juridische procedures tegenover elkaar komen te staan. Cliënten verzoeken uw College daarom om een overleg op korte termijn met de verantwoordelijke wethouder om te bespreken op welke wijze de door uw gemeente beoogde voordelen van de herinrichtingsplannen voor de Magnoliaweg en Smidsstraat zouden kunnen worden bereikt, *zonder* dat dit ten koste gaat van het bestaande aantal parkeerplaatsen rond de Jumbo supermarkt. Uitvoering van het DO zoals dat nu is vastgesteld, kan in elk geval niet aan de orde zijn.

Een kopie van deze brief zal ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.



Bijlage:

- Reactie cliënten op definitief ontwerp Magnoliaweg/Smidsstraat 16-12-2024
d.d. 9 januari 2025.

BIJLAGE

Supermarkt Hollak BV
Jumbo Hollak
Bergstraat 1


Zelhem
 @jumbo.com

Holding Hollak BV
De breide 22


Zelhem
 @upcmail.nl

Gemeente Bronckhorst
T.a.v. College B&W
Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)

Datum

9 januari 2025

AANGETEKEND

Onderwerp:

Reactie definitief ontwerp Magnoliaweg/Smidsstraat 16-12-2024

Geacht college en projectteam,

Hierbij reageren wij, Supermarkt Hollak BV (eigenaar Jumbo Hollak) en Holding Hollak BV (eigenaar pand Jumbo Hollak) op de concept definitieve schetsen herinrichting Magnoliaweg en Smidsstraat, versie 16-12-2024. Wij willen door middel van dit schrijven nogmaals de noodzaak aangeven voor behoud van het huidige aantal parkeerplaatsen bij de Jumbo.

Zoals wij al vaker in onze correspondentie hebben aangegeven gaan wij niet akkoord met het verminderen van parkeerplaatsen rondom de Jumbo. Op dit moment zijn er 109 parkeerplaatsen en dit aantal zal na de herinrichting moeten worden gehandhaafd. Hieronder maken wij met verschillende feiten duidelijk waarom de gemeente dit moet respecteren en naleven.

Parkeerplaatsen

In 2005 is de supermarkt op de huidige locatie aan de Bergstraat ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van deze supermarkt en de vergunning was de voorwaarde dat er minimaal 90 parkeerplaatsen moesten worden gemaakt ten behoeve van de uitbreiding en groei van de supermarkt. Daarom is de inrichting van de weg en de parkeerplaatsen, vanaf de Hummeloseweg tot aan de Hengeloseweg, door Supermarkt Hollak BV compleet nieuw aangelegd. Het totaal aantal parkeerplekken kwam daardoor op 91 stuks. De herinrichting waaronder nieuwe weg en parkeerplaatsen kwam in zijn geheel voor rekening van Supermarkt Hollak BV. In ruil voor realiseren van het project heeft de Supermarkt Hollak BV daarnaast eigendom van een groot gedeelte van de eigen parkeerplaatsen moeten inleveren ten gunste van de gemeente. (kosten onbekend)

In 2012 heeft Supermarkt Hollak BV nogmaals parkeerplaatsen uitgebreid, dit keer aan de Bergstraat te Zelhem. Aangezien dit een fietspad was is hier de inrichting van de weg gewijzigd naar doorgaande weg en zijn er 8 parkeerplaatsen toegevoegd. In totaal kwam het aantal hierdoor op 99 parkeerplekken. (Kosten €30.000).

In 2023 is de Jumbo uitgebreid met 400 m² BVO oppervlakte waarvan 300 m² magazijn, kantoren en kantine en 100 m² VVO. Voor deze uitbreiding heeft de gemeente Bronckhorst geëist dat rekening wordt gehouden met de CROW waarin staat dat per 100 m² uitbreiding 6,8 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Aangezien het vooral een

uitbreiding van werkruimte/gemeenschappelijke ruimte betrof is het aantal uit te breiden parkeerplaatsen bepaald op 10. Het totaal aantal parkeerplekken is hierdoor gestegen naar 109 parkeerplaatsen. (Kosten aankoop grond burens, aankoop grond gemeente en realiseren parkeerplaatsen en aanpassen inrichting totaal 184.600).

Gemeente Bronckhorst rekent met de CROW richtlijn voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen bij supermarkten en winkelcentra. Bij een supermarkt, zoals Jumbo, met een oppervlakte BVO van 2140 m² kom je met 6,8 parkeerplaatsen voor elke 100 m² op een totaal aantal van 146 parkeerplaatsen. (CROW; grote supermarkt; norm voor niet-stedelijk 5,8 – 7,8 p.p. per 100 m²). Belangrijk detail is ook dat deze plekken worden gedeeld met o.a. de Kruidvat, Readshop, Ter Stal en Hassink. Als er dus nog minder parkeerplekken komen zou dit betekenen dat er getornd wordt aan de eigen parkeernorm die al vrij krap is.

Alternatieve plekken parkeerplaatsen

Omdat minder dan 109 parkeerplekken geen optie is maar wij wel meedenken over het veilig en groen maken van het centrum zijn er 3 opties die er voor kunnen zorgen dat het aantal parkeerplekken wordt behouden of zelfs uitgebreid in het nieuwe plan.

Optie 1;

Minimaal 8 nieuwe parkeerplekken realiseren op de 'groene' driehoek tussen de Bergstraat, Hummeloseweg. Het aantal komt hierdoor op 108 parkeerplekken en dat accepteren wij als deze oplossing wordt toegepast. Zie schets bijlage 1.

Optie 2;

De aangekochte bungalow verwijderen en plaats maken voor 12 parkeerplekken en een ruime groenstrook met eventueel bomen/struiken. Naast het behouden van parkeerplaatsen creëer je extra veel groen waardoor je een soort laan creëert aan de Magnoliaweg met een prettige en ruimtelijke doorkijk naar de Magnoliaweg bij de Zonnekamp. Het aantal blijft hierdoor op 109 parkeerplekken. Zie schets bijlage 2.

Optie 3;

Met de herinrichting van het centrum van Zelhem krijg je eenmalig de kans om alle problematieken aan te pakken. De laatste jaren zijn er alleen maar parkeerplekken verdwenen (Rabobank, postkantoor etc.). Gezien de parkeerproblemen in het centrum, de toekomstige groei van het aantal inwoners in Zelhem (o.a. 't Loo, Witte Paard) en de trekkracht van het centrum van Zelhem is er nu de kans om dit voor eens en altijd aan te pakken. Daarom zou een combinatie van optie 1 en optie 2 er voor zorgen dat er voor de toekomst en levendigheid van Zelhem een beter aanbod van parkeren is gefaciliteerd. Hiermee worden ook de plekken in de Smidsstraat gecompenseerd die eventueel gaan verdwijnen en in combinatie met de blauwe zone zou dit de structurele oplossing kunnen zijn voor Zelhem. Zie schets bijlage 3.

Gezien de investeringen van Supermarkt Hollak BV en Holding Hollak BV in parkeren de afgelopen 20 jaar en de verplichtingen die vergunningen als voorwaarden hebben gesteld zou het geheel in lijn passen als de gemeente optie 1, 2 of 3 in het plan mee neemt om zo te voldoen aan de parkeernormen. Zeker ook omdat in de Smidsstraat het plan is om het aantal parkeerplaatsen te verminderen en de druk op de parkeerplaatsen rondom de Jumbo daardoor alleen maar zal toenemen.

Parkeren algemeen

Winkelgebied Zelhem wordt door bezoekers hoog aangeschreven en gewaardeerd, ondanks dat het minder groen is dan bijvoorbeeld Hengelo en Vorden. Een van de belangrijkste pijlers hiervoor is het gratis parkeren en voldoende ruimte om voor de deur te parkeren. Minder parkeerplaatsen zal daarom direct leiden tot minder bezoekers en dat kan de middenstand in Zelhem niet aan. Onze vrees is dat minder parkeerplaatsen direct zullen leiden tot leegstand van de winkels in Zelhem en dat is een gevaar voor het centrum. Het centrum komt daarmee in verval, de voorzieningen lopen terug en voordat je het weet staat het dorp qua winkelaanbod aan de afgrond. De blauwe zone kan misschien helpen om parkeren in het centrum aantrekkelijk te houden echter door het verminderen van plekken aan de Smidsstraat naar bijvoorbeeld 16 plekken zal er genoeg plek over moeten zijn rondom de Jumbo om dit op te vangen. Er wordt regelmatig vergeleken met de situatie in Vorden echter heb je in Vorden met o.a. 'de Bleek' een enorm aanbod aan parkeerplaatsen.

Blauwe Zone

De herinrichting van de Smidsstraat en de Magnoliaweg en het invoeren van de blauwe zone zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden en kunnen niet functioneren zonder elkaar. Een herinrichting zonder blauwe zone zou namelijk funest zijn voor de middenstand in het dorp. Wij prefereren een blauwe zone van 2 uur parkeren van maandag tot en met zaterdag van 8:00 tot 19:00 uur.

In de plannen van gemeente Bronckhorst staat geen berekening over de gevolgen van het invoeren van een blauwe zone met minder parkeerplekken. Er is dus geen informatie beschikbaar die laat zien wat de parkeercapaciteit is bij het invoeren van een blauwe zone en wat de gevolgen hiervan zijn voor de Magnoliaweg, Smidsstraat en de parkeerruimte in het centrum en de woongebieden er omheen. Het is gebruikelijk om een berekening te laten zien waar zichtbaar is wat de gevolgen van een blauwe zone per uur kan zijn voor het gebied van de blauwe zone en het gebied er omheen.

Fouten op tekening

Op de tekening van 16-12-2024 staan nog steeds een aantal fouten/gebreken die wij al eerder hebben vermeld;

1. Op de tekening staan de vlaggenmasten wederom niet ingetekend. Hiervoor hebben wij een vergunning sinds 2005.
2. Op de tekening staan de nieuwe 16 parkeerplaatsen achter de Jumbo niet ingetekend. Er staat als aantekening '16 bestaande parkeerplaatsen. Wordt blauwe zone, nader te bepalen.' Dat is niet juist. Deze plekken mogen geen blauwe zone worden.
3. Naast de inrit van de '16 nieuwe' parkeerplekken achter de Jumbo staan 6 parkeerplekken ingetekend. Dit is niet juist getekend. Het zijn nu 7 plekken in plaats van 6 dus er is 1 plek te weinig ingetekend. Al eerder aangegeven in vorige brief.

Breedte Magnoliaweg

De breedte van de Magnoliaweg gaat van 8 naar 6,50 meter. Gezien de hoeveelheid vrachtverkeer van Jumbo en Kruidvat en het winkelend publiek denken wij dat dit nog te smal is. Ons advies zou zijn om dit aan te passen naar 7 meter en voor de Kruidvat een halve meter stoep minder. Het Kruidvat geeft aan dat 1 meter uitbreiding van de stoep voor hun winkel meer dan voldoende is.

Parkeeronderzoek 2022

Voor de inrichting van de parkeerplaatsen wordt constant gewezen naar het parkeeronderzoek van september 2022. Daarop heb ik in mijn brief aan Peter van der Meulen en VK Zelhem al eerder bezwaar gemaakt dat dit onderzoek ondeugdelijk is. Het rapport is onvolledig en niet representatief.

- In het onderzoek wordt de woensdag als meet dag gebruikt. Woensdag is in parkeermetingen geen gebruikelijke dag en wordt niet als werkdag gezien. Het meten van de dinsdag en donderdag is daarin tegen wel gebruikelijk.
- In het onderzoek wordt niet gesproken over de weersomstandigheden. Op 7 t/m 10 september was warmer dan gebruikelijk in deze periode. Overdag kwam de tempratuur ruim boven de 20 graden. Een hogere temperatuur zorgt voor minder parkeerdruk. Dit is niet meegenomen in het rapport als factor.
- In de rapportage van het onderzoek worden de tijden 9:00, 14:00 en 20:00 uur weergegeven. Dit is niet in lijn met de drukte van de supermarkt. Ik heb bijvoorbeeld parkeermetingen van 11:00 uur opgevraagd en die geven een heel ander en drukker beeld dan de tijden die in het rapport worden gebruikt.
- September is traditioneel een matige maand in detailhandel en hoort bij de 3 slechtste maanden qua omzet in het jaar. September is dus door lagere omzet in combinatie met mooiere weersomstandigheden een van de slechtste maanden om een parkeerdruk meting uit te voeren en dus niet representatief.

Samenvattend

Wij gaan niet akkoord met het verminderen van het aantal parkeerplaatsen rondom de Jumbo. Wij zijn zeker voor meer groen en veiligheid in het gebied echter moet het plan hierin voorzien door op andere plekken rondom de Jumbo te zorgen dat het aantal parkeerplekken op 109 stuks blijft zoals in de huidige situatie ook het geval is of zelfs moet worden uitgebreid. Dit is onlosmakelijk verbonden aan alle vergunningen die aan de supermarkt, vanaf de ontwikkeling van het huidige pand omstreeks 2005 tot heden, zijn verleend. In alle correspondentie en gesprekken tot nu toe hebben wij dezelfde boodschap gedeeld en dus kan dit geen verrassing zijn.

Graag zien wij dan ook een nieuwe schets tegemoet met daarin 109 parkeerplaatsen rondom de Jumbo door bijvoorbeeld gebruik te maken van 1 van de 3 opties zoals wij hebben geschetst. Mocht de gemeente Bronckhorst dit naast zich neerleggen dan zijn wij bereid om vervolgstappen te zetten van juridische aard maar bij voorkeur gaan wij er vanuit dat de gemeente het aantal parkeerplekken rondom de Jumbo respecteert. Het zou namelijk zonde zijn als er financiële middelen van de gemeente Bronckhorst naar rechtszaken, schadevergoedingen en planschade gaan in plaats van een naar toekomst bestendig beter en veiliger centrum met voldoende parkeerplaatsen en groen.

In afwachting,

Hoogachtend,



Bijlage 1

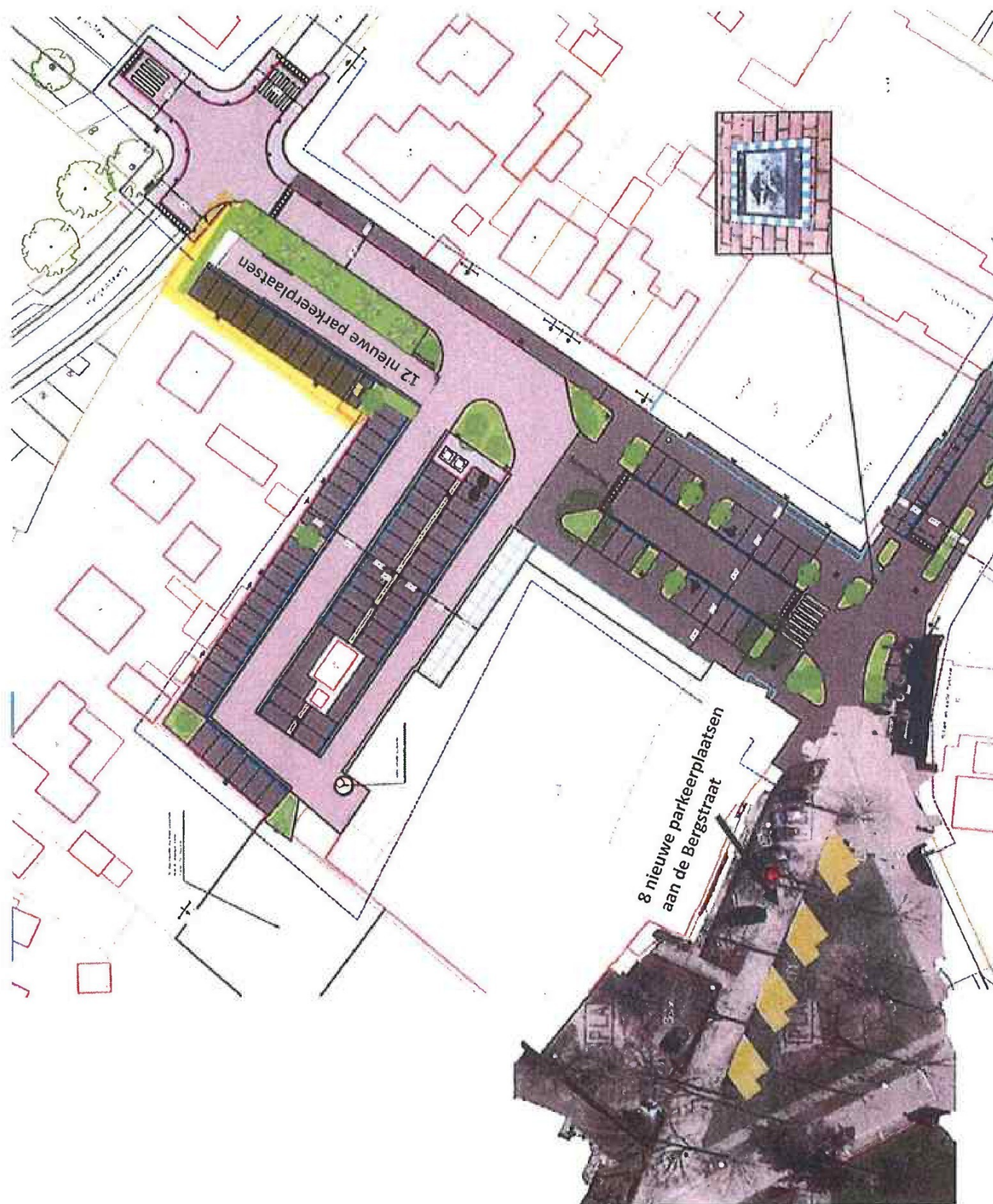
Optie 1; 8 parkeerplaatsen aan de Bergstraat



Optie 2; 12 nieuwe parkeerplaatsen aan de Magnoliaweg; netto 9 ivm inrit nieuwe plekken



Optie 3; Combinatie van optie 1 en optie 2 toepassen



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen