

Responsnota bestemmingsplan Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid

13 mto 1116

**Bruins Koopman architecten B.V., van Heeksbleeklaan 1a, 7522 LB Enschede, namens
Metro Cash & Carry Nederland B.V. en Metro Properties B.V. (Makro)**

Brief van 11 maart 2013

Metro Properties B.V. is eigenaar van de gronden aan de Dijkgraaf 21, waarop een vestiging van ICN wordt geëxploiteerd.

Zienswijze

Verzoek aanpassing parkeernorm

Volgens artikel 4.4.4 parkeren en de daarbij behorende bijlage 3, dient het aantal parkeerplaatsen op de gronden te bedragen:

- Kantoor zonder baliefunctie: ca. 450 m², norm 1,6/100 m² = 7 parkeerplaatsen
- Opslagruimte (arbeidsextensief): ca. 16.500 m², norm 0,5/100 m² = 83 parkeerplaatsen.
- Totaal: 90 parkeerplaatsen.

Het totale aantal aanwezige parkeerplaatsen bedraagt echter 65 stuks.

Gezien het gebruik van de gronden, hoofdzakelijk opslag en daar het niet mogelijk is om meer parkeerplaatsen op de gronden te realiseren dan het huidige aantal van 65, verzoeken wij u een aanduiding voor de gronden op te nemen: "specifieke vorm van verkeer - specifieke parkeernorm", waarbij het aantal parkeerplaatsen 65 bedraagt.

Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

De parkeernormen zijn vastgelegd in het Duivense Verkeers- en Vervoersplan (DVVP). Deze parkeernormen sluiten aan bij de landelijke kerncijfers van het CROW en zijn gebaseerd op het te verwachten parkeergebruik in de komende 10 jaar. Deze parkeernormen vormen het uitgangspunt voor de parkeernormering van het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf. Het kan zijn dat in bestaande situaties reeds niet volledig wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. In het bestemmingsplan is hierin voorzien middels de overgangsrechtelijke bepaling dat het gebruik van gronden zoals van toepassing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet.

Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.5.4 die de mogelijkheid biedt om van de parkeernorm af te wijken, mits onderbouwd is aangetoond dat een voldoende aantal parkeerplaatsen is verzekerd. Hiermee kan maatwerk worden geboden en kan in het onderhavige geval worden volstaan met het huidige aantal parkeerplaatsen.

Responsnota bestemmingsplan Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid

**Bruins Koopman architecten B.V., van Heeksbleeklaan 1a, 7522 LB Enschede, namens
Metro Cash & Carry Nederland B.V. en Metro Properties B.V. (Makro)**

Brief van 11 maart 2013

Metro Properties B.V. is eigenaar van de gronden aan de Nieuwgraaf 28, waarop een Makro-vestiging wordt geëxploiteerd.

Zienswijze

De exploitatie van Makro geschiedt volgens de Makro-formule. Deze formule omvat een zogenaamde Cash & Carry-groothandel voor bedrijven en professionele klanten. Onderdeel van deze formule is een systeem van op naam gestelde pasjes, waardoor het alleen Makro-pashouders is toegestaan bij Makro inkopen te doen. Deze pashouders zijn medewerkers of gevolmachtigden van bedrijven en rechtspersonen die zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel.

De Makro-formule gaat uit van een zogenaamd business-to-business model. Daarbij onderscheidt Makro zich van de traditionele groothandelsvestigingen vanwege de verscheidenheid aan afnemers, het uitgebreide assortiment - dit telt gewoonlijk zo'n 50.000 artikelen - en het feit dat de afnemers gewoonlijk zelf de goederen komen afhalen.

In het ontwerp-bestemmingsplan is aan Makro de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Via de Staat van bedrijven zijn groothandelsactiviteiten op deze locatie toegestaan.

Verzocht wordt ter hoogte van de Makro-vestiging de aanduiding 'zelfbedieningsgroothandel' toe te voegen, waaruit - bijvoorbeeld via de begripsbepalingen - volgt dat sprake is van het aanbieden en verkopen via een pasjessysteem aan wederverkopers, bedrijven en instellingen die zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Tevens wordt verzocht de bestaande activiteiten in de toelichting tot uitdrukking te laten komen.

Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Beantwoording

Het bedrijf Makro moet worden aangemerkt als een groothandelsbedrijf. Een groothandelsbedrijf is algemeen binnen het bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid toegestaan. Er zijn immers bedrijven mogelijk tot en met milieucategorie 3.2. In de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is gevoegd, is onder meer de gehele categorie 'groothandel en handelsbemiddeling' (SBI2008-codes 46) opgenomen. Dit zijn allemaal bedrijven in de milieucategorieën tot en met 3.2.

Er is dus geen aanleiding om ter plaatse een specifieke aanduiding toe te voegen. Er is ook geen aanleiding om de specifieke bedrijfsvoering van de Makro in de plantoelichting op te nemen.

Responsnota bestemmingsplan Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid

De heer H.A. de Beijer/Franklin Business Center, Stenograaf 1, 6921 EX Duiven
Brief van 12 maart 2013

Zienswijze

De getrokken kaders in Nieuwgraaf zijn uiterst arbitrair. Er is geen onderbouwing te vinden waarom deze op deze manier getrokken is.

Beantwoording

De zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop met detailhandel is omgegaan in het bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is besproken, vormt de detailhandelsnota van de gemeente (op 2 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad) de basis voor het detailhandelsbeleid. In deze nota met bijbehorende bijlagen is dit beleid onderbouwd. De detailhandelsnota gaat voor wat betreft Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid uit van clustering van detailhandel in het zogenoemde concentratiegebied op (Centerpoort-)Nieuwgraaf. Binnen het concentratiegebied is nieuwvestiging onder het thema 'wonen / in-en-om-het-huis' onder strikte voorwaarden toegestaan. Hierbuiten is geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan.

Zienswijze

De omvang van minimaal 500 m² voor bruin/witgoed is arbitrair. Hier is geen enkele onderbouwing voor.

Beantwoording

Deze zienswijze berust kennelijk op een misverstand. Voor een detailhandelsvestiging in bruin- wit- en grijsgoed geldt als oppervlaktenorm 3.000 m² bvo of meer en niet 500 m².

Zienswijze

Het voornemen van Saturn, of een andere dergelijke keten, om zich hier te vestigen achten wij uiterst onwenselijk i.v.m. het feit dat zowel Makro als Saturn behoren tot de Metro-groep en daardoor een meer dan onevenredig groot marktaandeel zouden hebben.

Beantwoording

Het bestemmingsplan als zodanig ziet niet toe op de vestiging van specifieke bedrijven, doch beoogt een planologisch kader te bieden waarbinnen bouw- en gebruiksactiviteiten mogelijk zijn.

Eigendom en financiële belangen in bedrijven en/of concerns spelen in dit kader geen rol.

Zienswijze

De argumentatie dat de Makro een business-to-business groothandel zou zijn is niet te staven ondanks het zogenaamde pasjessysteem omdat er geen enkele relatie is tussen het pasje en degene die de rekening betaald en een groot evenredig aantal producten in enkel stuks verpakking worden aangeboden. Dat is voor een groothandel meer dan ongebruikelijk. Daarnaast zijn nog vele andere argumenten aan te tonen dat de Makro een consumentenwinkel is.

Beantwoording

Het bedrijf Makro is gevestigd op het adres Nieuwgraaf 28 in Duiven en wordt aangemerkt als een groothandelsbedrijf. In de systematiek van het onderhavige bestemmingsplan wordt Makro bestemd als bedrijf. Binnen de toegestane bedrijfscategorieën vallen ook groothandelsbedrijven.

Het inmiddels afgewezen bestuursrechtelijke handhavingsverzoek betreffende de activiteiten van de Makro betreft een separate (juridische) procedure, die los staat van het onderhavige bestemmingsplan, waarin nu juist géén (consumenten-)winkelbestemming aan Nieuwgraaf 28 wordt toegekend.

Zienswijze

Franklin Business Center is niet gecharmeerd van het feit dat de gemeente voornemens is om de winkelstructuur uit te breiden en verwacht van de gemeente dat ze bestaande organisaties en winkels beschermt tegen deze oneigenlijke, door de gemeente goedgekeurde, concurrentiepositie.

Beantwoording

De detailhandelsstructuur van de gemeente Duiven bestaat uit het hoofdwinkelcentrum Duiven-centrum, buurtwinkelcentrum Eilandplein, buurtsteunpunt Mondriaanstraat, de perifere grootschalige detailhandelsconcentraties Centerpoort-Nieuwgraaf en Plaza Graafstaete en enige verspreide bewinkeling. Met deze concentraties kent de Duivense detailhandelsstructuur een heldere opbouw. De detailhandelsstructuur van Duiven is tweeledig. Enerzijds bestaat het uit aanbod dat met name in de behoeften van de eigen inwoners voorziet (dagelijkse boodschappen en beperkt recreatief winkelaanbod in Duiven-centrum, buurtwinkelcentrum Eilandplein en buurtsteunpunt Mondriaanstraat), anderzijds heeft het grootschalige winkelaanbod in de periferie (voornamelijk doelgericht, minder frequent benodigd aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf en in Plaza Graafstaete) ook een functie voor de hele regio en daarbuiten.

Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf vestigt een uitgebreid perifeer detailhandelsaanbod met ruim 40.000 m² wvo verspreid over 12 winkels in de niet-dagelijkse artikelsector (exclusief groothandel Makro).

Door de detailhandelsfunctie in een hiervoor vastgelegd concentratiegebied op Centerpoort-Nieuwgraaf te versterken, kan het gebied een nog prominentere rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging (aanvullend aan het vernieuwde hoofdwinkelcentrum in de kern Duiven).

Een verdere versterking van de woonbranche op Centerpoort-Nieuwgraaf staat in de visie centraal. Hiermee wordt ook aangesloten bij de reeds ingezette ontwikkelingen (modernisering/uitbreiding Ikea, verplaatsing/nieuwbouw Beter Bed, en andere zaken).

Beleidsmatig is het vorenstaande verankerd in de detailhandelsnota van de gemeente (op 2 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad).

De gemeente biedt hiermee een nauw omkaderd en helder detailhandelsbeleid, waarbij gepaste ruimte voor ontwikkeling en een helder kader aan bestaande bedrijven/winkels wordt geboden.

Zienswijze

Men is erover verwonderd, dat de gemeente handhavend optreedt tegen Franklink Prestations, terwijl ook Metro de regelgeving overtreedt. Derhalve wordt verzocht om handhaving van het bestemmingsplan m.b.t. Makro en verwacht men van de gemeente dezelfde adequate en stringente handeling zoals deze is toegepast bij Franklin Business Center.

Beantwoording

Het vorenstaande ziet toe op een separaat bestuursrechtelijk handhavingsverzoek, dat in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet aan de orde is.

Responsnota bestemmingsplan Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid

De heer Ir. H. van den Berk, Iepenlaan 3, 6921 XJ, Duiven

Per mail d.d. 11 maart 2013

Zienswijze

Artikel 4.1, lid b: Wat wordt bedoeld met opslag van gevaarlijke stoffen. Om welke stoffen gaat het hier.

Beantwoording

De zienswijze ziet waarschijnlijk op artikel 4.1. lid c, aangezien artikel 4.1. lid b niet over gevaarlijke stoffen gaat. De regel in artikel 4.1. lid c betreft een specifieke aanduiding voor een bedrijf met gevaarlijke stoffen. Wat hieronder wordt verstaan is gedefinieerd in de begripsbepaling in artikel 1.46. Dit begrip betreft 'opslag gevaarlijke goederen'. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de begripsbepaling gewijzigd in 'opslag gevaarlijke stoffen'.

Zienswijze

Artikel 4.1, lid k: onduidelijk is wat bedoeld wordt met detailhandel in ABC-goederen? Om welke goederen gaat het hier?

Beantwoording

Wat hieronder wordt verstaan is verklaard in de begripsbepalingen. In artikel 1.32 is in dit verband bepaald dat ABC-goederen de perifere detailhandel in auto's, boten en caravans en vergelijkbare zaken betreft.

Zienswijze

Artikel 4.2.1, lid c: de SVBP 2008 kent geen 'minimum bouwhoogte' maar wel 'minimale bouwhoogte'.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze is de redactie van artikel 4.2.1 lid c aangepast en komt deze te luiden: "de bouwhoogte van 15% van de oppervlakte van een gebouw bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' minimaal de aangegeven minimale bouwhoogte". De redactie van artikel 4.2.1. lid d is eveneens aangepast en komt te luiden: "bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' en de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte".

Zienswijze

Artikel 4.4.3 lid b en lid c:

Onduidelijk is wat voor 'specifieke vorm van detailhandel - grootschalig' aan oppervlak parkeervoorziening dient te worden gerealiseerd.

Het woord 'toegestaan' is in lid c overbodig.

Beantwoording

De in artikel 4.4.3 lid b en c opgenomen regeling betreffende de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Corridor". Hierin zijn voor detailhandel en horeca exacte oppervlakten opgenomen voor de te realiseren parkeervoorzieningen, die zijn ontleend aan de ten behoeve van dit bestemmingsplan opgestelde parkeerbalans. Hiermee is sprake van een concrete en heldere regeling.

De redactie in artikel 4.4.3 lid c is aangepast in die zin dat het woord 'toegestaan' is verwijderd.

Zienswijze

Artikel 4.4.1, lid b: in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is niet direct sprake van bedrijven maar van 'categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder'. De redactie van dit artikellid is onduidelijk.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze is de redactie van dit artikel aangepast in die zin dat de term 'bedrijven' is vervangen door 'categorieën inrichtingen'.

Zienswijze

Artikel 4.4.1. lid e: er bestaat geen bijlage C en D in het Besluit m.e.r.

Beantwoording

Het Besluit m.e.r. bevat een bijlage bestaande uit vier onderdelen, genummerd A tot en met D. In casu wordt verwezen naar bijlage C en D van dit besluit.

Zienswijze

In artikel 4.6 wordt verwezen naar brochure 'Bedrijven en milieuzonering' De VNG geeft aan dat het hier een handreiking betreft.

Beantwoording

Sinds 1986 geeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit'. In juli 2007 verscheen een herziene uitgave. In het verleden werd de handreiking ook wel het 'Groene Boekje' genoemd. De meest actuele uitgave dateert van 2009. Naast de term 'publicatie' wordt ook de term 'handreiking' of 'brochure' gehanteerd. De verwijzing in artikel 4.6. is dus duidelijk.

Zienswijze

Artikel 6.1. lid a: horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van horecabedrijven.
In de Bijlage bij de regels is sprake van Categorie I en Categorie II.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze is de verwijzing in artikel 6.1 lid a gewijzigd van 'horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van horecabedrijven' in 'horeca in de categorieën I en II van de Staat van horecabedrijven'.

Zienswijze

Artikel 15, Algemene aanduidingsregels "15.1 veiligheidszone - lpg"
Het betreft hier een gebiedsaanduiding en geen bestemming. De regeling voldoet niet aan de regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

Beantwoording

De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 biedt ook de mogelijkheid om de gebiedsaanduiding toe te laten zien op een bepaalde functie of een gebruik en hieraan een bestemmingsregeling te verbinden. De redactie van artikel 15 is bovendien op deze wijze opgebouwd om een zo duidelijk mogelijke regeling te bieden.

Zienswijze

Hetzelfde geldt voor 15.2 veiligheidszone - opslag gevaarlijke stoffen.
De hier opgestelde regeling voldoet ook niet aan de regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

Beantwoording

De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 biedt ook de mogelijkheid om de gebiedsaanduiding toe te laten zien op een bepaalde functie of een gebruik en hieraan een bestemmingsregeling te verbinden. De redactie van artikel 15 is bovendien op deze wijze opgebouwd om een zo duidelijk mogelijke regeling te bieden.

**Bij de vaststelling aan te brengen wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan
Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid**

- Artikel 1.46: het woord 'goederen' vervangen door 'stoffen'.
- Artikel 4.2.1 lid c komt als volgt te luiden: "de bouwhoogte van 15% van de oppervlakte van een gebouw bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' minimaal de aangegeven minimale bouwhoogte".
- Artikel 4.2.1. lid d komt als volgt te luiden: "bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' en de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte".
- Artikel 4.4.3 lid c: het woord 'toegestaan' is geschrapt.
- Artikel 4.4.1 lid b: de term 'bedrijven' is vervangen door de term 'categorieën inrichtingen'.
- De verwijzing in artikel 6.1 lid a is gewijzigd van 'horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van horecabedrijven' in 'horeca in de categorieën I en II van de Staat van horecabedrijven'.
- De verwijzing in artikel 4.5.2. lid a sub 7 naar "bijlage 3" vervangen door "bijlage 4".