

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 2181221
Uw aanvraag van 30 januari 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit
Vogelenzang 5 Den Burg

Verzenddatum 18 september 2020

Geachte mevrouw ,

Wij hebben uw aanvraag om de bestemming van het perceel Vogelenzang 5 in Den Burg te wijzigen ontvangen. De aanvraag gaat over het veranderen van de bestemming 'Centrum - 2' naar 'Centrum - 1' waardoor uitoefenen van detailhandel mogelijk wordt op het perceel Vogelenzang 5 in Den Burg.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Den Burg' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Centrum - 2' van het perceel Vogelenzang 5 wordt gewijzigd naar 'Centrum - 1'.

Overwegingen

- Het perceel Vogelenzang 5 heeft de bestemming Centrum - 2 in het bestemmingsplan Den Burg.
- In artikel 9, lid 6, onder 2 van het bestemmingsplan 'Den Burg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het veranderen van de bestemming 'Centrum - 2' naar 'Centrum - 1'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- **Toetsing aan de voorwaarden.**
 - Deze wijziging wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van de vestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf.
Uitgangspunt van het verzoek is het mogelijk maken van een nieuw detailhandelsbedrijf.
 - Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 'Centrum - 1' van overeenkomstige toepassing.
Gebruik van het pand na wijziging zal zijn uitoefenen van detailhandel, een DHL punt en een diervverzorgingspraktijk. Deze functies passen binnen de bestemming 'Centrum - 1'.
 - Er is na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen sprake van een onevenwichtige verdeling van de functies detailhandel en de overige centrumfuncties.
Het pand ligt in het centrumgebied van Den Burg. Het pand maakt bouwkundig deel uit van andere winkelpanden aan de Hogerstraat en ligt ook naast de Jumbo. In het verleden was hier al een detailhandelsfunctie aanwezig en had het ook die bestemming.

Het pand is goed bereikbaar en beschikt over een mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein. Dat is voor de soort detailhandel (dierbenodigdheden, waaronder diervoer) handig omdat dit ook meer volumineuze verpakkingen kunnen zijn.

- Er is geen sprake van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
De omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden als hier een winkel wordt gevestigd. De omliggende bedrijven zijn ook winkelpanden.

- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
Het pand ligt aan de rand van het centrum, grenzend aan het parkeerterrein Vogelenzang. Hier opnieuw een detailhandel vestigen levert geen extra hinder op voor de omliggende panden. Het pand grenst niet direct aan woningen. Er zijn wel woningen aanwezig boven de naastliggende Jumbowinkel, maar die worden niet nadelig beïnvloed door de komst van deze winkel. De winkel moet bovendien voldoen aan de daarvoor geldende milieueisen via een melding activiteitenbesluit.

- Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:

1. Kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
 - verbetering ruimtelijke kwaliteit
 - inspelen op klantbehoefte
 - versterking van het totaalproduct van de kern en Texel
2. Een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling.
3. Een bijdrage aan een toekomstbestendige winkelstructuur.

Met het wijzigen van de bestemming komt er een mogelijkheid voor detailhandel op een locatie waar dat in het verleden ook al een recht was. Met de komst van een winkel met dierbenodigdheden en een dierenverzorgingspraktijk wordt er een nieuw soort dienstverlening toegevoegd aan het centrum van Den Burg. Er is weliswaar in het centrum van Den Burg ook een winkel die dierenbenodigdheden verkoopt, maar deze zaak richt zich niet alleen op dierbenodigdheden, maar ook andere, niet dier gerelateerde producten.

De locatie van de winkel aan de Vogelenzang, in de directe nabijheid van parkeervoorzieningen zorgt ervoor dat deze winkel goed bereikbaar is als klanten met hun dier komen naar de verzorgingspraktijk.

- In onze vergadering van 31 maart 2020 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij de bestemming 'Centrum - 2' wordt gewijzigd naar 'Centrum - 1'.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 21 april 2020 tot en met 2 juni 2020 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze ingediend door Aldi Vastgoed BV en Aldi Zaandam BV, gedateerd 29 mei 2020 en ingekomen op 2 juni 2020.
2. Zienswijze ingediend door AIM-advocaten, namens Arjen van Diepen Beheer B.V., Jumbo Supermarkten B.V. en Jumbo Texel Den Burg B.V., gedateerd 28 mei 2020 en ingekomen op 29 mei 2020.

Beide zienswijzen zijn correct en binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

1. In de zienswijzen staat een mogelijke toekomstige ontwikkeling op deze locatie centraal, namelijk de komst van een nieuwe supermarkt. Vogelenzang 5 is samen met een aantal andere aangrenzende panden in bezit bij Deen Vastgoed B.V. waardoor hier - volgens de indieners van de zienswijzen - een mogelijkheid ontstaat voor een supermarkt. In de zienswijzen wordt aangegeven dat in het ontwerpbesluit hier geen afweging voor is gemaakt en daarom het besluit in strijd is met de wijzigingsbevoegdheid.



Het rode gedeelte is grond in eigendom bij Deen Vastgoed B.V. en het voorste deel heeft al de bestemming centrum - 1, waarbinnen detailhandel mogelijk is (nu zitten hier twee kledingwinkels en een winkel voor woninginrichting)

2. Verder wordt in beide zienswijzen uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de komst van een supermarkt op deze locatie en welke gevolgen dat heeft voor o.a. parkeren, laad- en losverkeer en kwaliteitsverbetering van het aanbod.
3. In de zienswijzen wordt gewezen op het ontbreken van een afweging die het rechtvaardigt dat de bestemming gewijzigd wordt. Volgens de indieners van de zienswijze is het niet gerechtvaardigd dat er een andere vorm van detailhandel wordt toegestaan, althans in elk geval geen supermarkt. Er is geen behoefte aan een vierde supermarkt in Den Burg. Bovendien is de locatie ruimtelijk niet geschikt voor een supermarkt vanwege het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.
4. Tot slot wordt in de zienswijze aangegeven dat het ontwerpbesluit niet voldoet aan de inhoudelijke eisen van een wijzigingsplan. Een digitale plankaart, met bijbehorende planregels en plantoelichting ontbreken. Daarnaast is onduidelijk of voldaan wordt aan de wijzigingsregels uit artikel 9.6.2 van het bestemmingsplan 'Den Burg'.

Reactie op de zienswijze

1. In het bestemmingsplan Den Burg is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming 'Centrum - 2' in 'Centrum - 1'. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is beoordeeld of de komst van een dierbenodigdhedenwinkel met trimsalon past binnen de voorwaarden voor de bestemmingswijziging. De komst van deze winkel is positief beoordeeld en vormt een aanvulling op het bestaande winkelaanbod in Den Burg. Daarnaast heeft ook een rol gespeeld dat deze locatie tot de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Den Burg (14 mei 2018) altijd bestemd is geweest voor detailhandel. Omdat het pand op het moment van inventarisatie van de bestaande detailhandel in Den Burg niet in gebruik was voor detailhandel is deze bestemming aangepast conform het op 25 mei 2016 vastgestelde gemeentelijke retailbeleid. In de zienswijze wordt aangegeven dat na wijziging van de bestemming naar 'Centrum - 1' hier een supermarkt gevestigd kan worden. Bij de behandeling van het verzoek is een eventuele komst van een supermarkt hier niet aan

de orde geweest. Bovendien was deze mogelijkheid hier altijd al en is dit pas sinds 2017 (met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Den Burg) niet meer mogelijk. Ook als de bestemming niet gewijzigd wordt blijft er altijd een mogelijkheid om binnen de bestaande bestemming 'Centrum - 1' van de aangrenzende percelen een supermarkt te realiseren.

2. In de regels van het bestemmingsplan Den Burg is in artikel 42.1 het parkeren geregeld:

2.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. *Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*

b. *Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.*

c. *Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

Op basis van deze regels zal bij de komst van een nieuwe supermarkt aangetoond moeten worden dat voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. Als niet aan de parkeernorm kan worden voldaan zal een ontheffing moeten worden aangevraagd en zal over de komst van een supermarkt apart een afweging gemaakt moeten worden. Een nieuwe supermarkt bij de Vogelenzang kan niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein omdat daar de ruimte niet voor aanwezig is. Daarmee is de realisatie van een nieuwe supermarkt op deze locatie niet zonder meer mogelijk als de bestemming van Vogelenzang 5 wordt gewijzigd van 'Centrum - 2' naar 'Centrum - 1'.

3. Het klopt dat er geen afweging in het ontwerpbesluit is opgenomen die de komst van een supermarkt rechtvaardigt. Daarvoor is geen motivatie in het besluit opgenomen omdat dit (de vestiging van een supermarkt) geen deel uitmaakte van de aanvraag. Bij de beoordeling van het verzoek is een mogelijke komst van een supermarkt op deze locatie logischerwijze niet beoordeeld. Het gaat hier om een kleine uitbreiding van de bestemming 'Centrum - 1' waar, als de huidige winkel hier zou verdwijnen, uiteindelijk alle vormen van detailhandel mogelijk worden. Wel is geconcludeerd dat detailhandel in z'n algemeenheid past op deze locatie. Ook al gezien de bestemming van het perceel in het oude bestemmingsplan van Den Burg: 'Detailhandel'.

4. Het ontwerpbesluit voldoet aan de vereisten voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan voorziet in een ontwerp besluit en een verbeelding (digitaal beschikbaar via ruimtelijke plannen). Er is voor deze wijziging geen aparte toelichting gemaakt en er zijn geen aparte regels opgesteld. Dit blijven de regels en toelichting uit het bestemmingsplan Den Burg. Dit is de gebruikelijke en juiste manier bij een binnenplanse wijziging.

- Op 18 augustus 2020 zijn de zienswijzen ontvankelijk en op basis van de inhoudelijke beoordeling ongegrond verklaard en is het wijzigingsbesluit vastgesteld.
- Een planschadeovereenkomst voor deze wijziging is ondertekend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 Verbeelding.

Bijlage 2 Zienswijzen.

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het 2020 € . U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven. Het ondertekende beroepsschrift moet in ieder geval bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep en
- zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

**Per aangetekende post en per e-mail: gemeente@texel.nl**

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Texel
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Datum 28 mei 2020
Onze referentie D772
Uw referentie Zaaknummer 2181221
Afzender
E-mail
Telefoon
Fax

Betreft Zienswijze ontwerpwijzigingsplan "Vogelenzang 5 Den Burg"

Geacht College,

Cliënten:

- Arjen van Diepen Beheer B.V. (**ADB**), gevestigd op Texel en kantoor houdend te De Waal aan de Nieuwlanderweg 82 (1793 EV)
- Jumbo Supermarkten B.V. (**Jumbo**), gevestigd te Veghel (5462 CE) aan de Rijksweg 15,
- Jumbo Texel Den Burg B.V. (**Jumbo Texel**), gevestigd te Den Burg aan de Vogelenzang 11 (1791 EZ),

kiezen alle in deze zaak woonplaats op het kantooradres van AIM Advocaten B.V. te Amsterdam aan de Sarphatistraat 370 (1018 GW), van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens cliënten wordt met deze brief een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-wijzigingsplan "Vogelenzang 5 Den Burg", zoals dit t/m 1 juni 2020 ter inzage ligt. De bekendmaking is aangehecht als **bijlage 1**.

1 CLIËNTEN ZIJN BELANGHEBBEND

- 1.1 ADB is eigenaar van de winkelruimte aan de Vogelenzang 11 te Den Burg en verhuurt deze ruimte aan Jumbo, die deze ruimte onderverhuurt aan Jumbo Texel. Jumbo Texel exploiteert hier een Jumbo supermarkt. Op de luchtfoto hieronder is de ligging van de

Jumbo supermarkt indicatief geel omlijnd. Het plangebied van het ontwerpwijzigingsplan ligt direct ten oosten van de winkelruimte van cliënten. Dit plangebied is op onderstaande luchtfoto indicatief rood omlijnd. Reeds hierom moeten cliënten elk voor zich als belanghebbenden bij dit ontwerpplan worden aangemerkt.

1.2



2 ACHTERGROND ZIENSWIJZE

- 2.1 Het plangebied van het ontwerpwijzigingsplan omvat grotendeels het perceel Vogelenzang 5 in Den Burg, kadastraal bekend als Texel O 674. In het vigerende bestemmingsplan "Den Burg" heeft dit perceel de bestemming "Centrum-2". Het ontwerpwijzigingsplan wijzigt de bestemming van dit perceel naar "Centrum-1". Binnen beide bestemmingen zijn diverse centrumfuncties toegelaten. Het verschil is dat binnen "Centrum-1", anders dan binnen "Centrum-2", ook detailhandel bij recht is toegestaan.¹ Het bestemmingsplan "Den Burg" kent geen beperking aan de toegelaten vormen van detailhandel binnen "Centrum-1". Door wijziging van de bestemming van het perceel Vogelenzang 5 naar "Centrum-1", wordt hier dus iedere vorm van detailhandel toegestaan.
- 2.2 Uit de overwegingen bij het ontwerpbesluit en uw College-besluit van 31 maart 2020 blijkt dat uw College het wijzigingsplan op verzoek van een derde wil vaststellen om een winkel in dierbenodigdheden, diervverzorgingspraktijk en een DHL-afhaalpunt mogelijk te maken. Cliënten gaan er van uit dat dit de dierenwinkel met trimsalon van ca. 208 m² betreft die recent op het buurperceel is geopend (zie ook de facebookpagina

¹ Art. 8.1, aanhef en onder a, onder 4 van de planregels en art. 9.4.2, aanhef en onder e van de planregels.

- 2.3 Tegen (het legaliseren van) een dierenwinkel van deze omvang op het buurperceel hebben cliënten op zichzelf geen bezwaar. Het ontwerpwijzigingsplan gaat echter – veel – verder en staat op het buurperceel zoals gezegd iedere vorm van detailhandel toe, *inclusief een supermarkt*. Tegen het toestaan van een supermarkt hebben cliënten wel bezwaren.
- 2.4 Cliënten gaan er van uit dat realisatie van een supermarkt het achterliggende doel is van de eigenaar van het buurperceel. Het perceel Vogelenzang 5 is namelijk eigendom van Deen Vastgoed Ontwikkeling B.V. (**Deen**), zusterbedrijf van de exploitant van Deen supermarkten. Deen heeft ook de omliggende percelen in eigendom. Op de kadastrale kaart hieronder zijn de percelen van Deen rood omlijnd. Na inwerkingtreding van het wijzigingsplan hebben al deze percelen, met uitzondering van de met blauwe lijn aangegeven noordoost hoek (kadastraal perceel Texel O 673), de bestemming "Centrum-1", zodat hier één grote (Deen) supermarkt kan worden gerealiseerd.



3 ZIENSWIJZE

- 3.1 Om de volgende redenen menen cliënten dat uw College geen medewerking kan verlenen aan een wijzigingsplan dat op het perceel Vogelenzang 5 een supermarkt toestaat.

Motivering schiet te kort

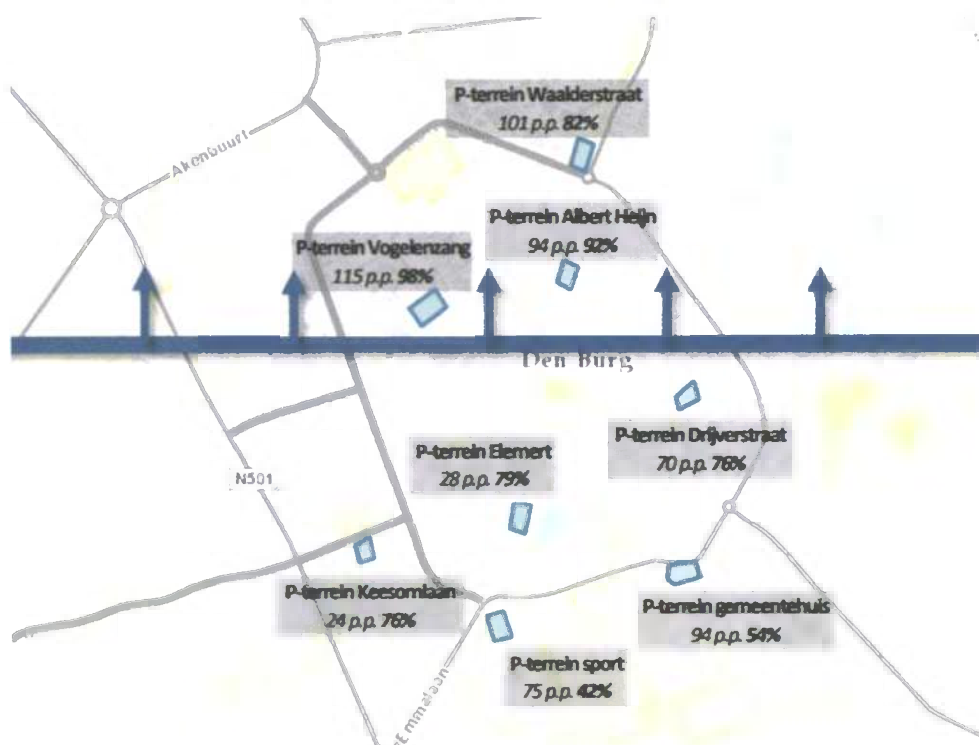
- 3.2 Voorop wordt gesteld dat de overwegingen van het ontwerpwijzigingsplan volledig zijn toegespitst op realisatie van een winkel in dierbenodigdheden, terwijl in het wijzigingsplan het toekomstig detailhandelgebruik op geen enkele manier is ingeperkt. De ruimtelijke gevolgen van het toestaan van een supermarkt (zeker met een omvang zoals hierboven aangegeven) zijn totaal verschillend van die van een dierenwinkel van ca. 208 m². De motivering van het ontwerpbesluit schiet volgens cliënten dan ook te kort, zodat reeds hierom het wijzigingsplan niet conform het ontwerpbesluit kan worden vastgesteld.

Toestaan supermarkt is in strijd met wijzigingsvoorwaarden

- 3.3 Voor zover het ontwerpwijzigingsplan een supermarkt toestaat op het buurperceel van cliënten, wordt niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 9.6.2 van de planregels. Hierna wordt dit toegelicht.

Beperking ontwikkel-/gebruiksmogelijkheden

- 3.4 Realisatie van een supermarkt op het buurperceel leidt tot een beperking van de ontwikkelmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen, waaronder het perceel van cliënten. In dit kader wordt onder meer gewezen op de grote parkeervraag die samenhangt met een supermarkt. In de gemeentelijke Nota Parkeernormen Texel wordt voor een supermarkt in Den Burg uitgegaan van een parkeernorm van maar liefst 4,5 parkeerplaatsen per 100 m². Dat is fors meer dan de norm voor andere vormen van detailhandel. Zo geldt voor overige detailhandel bijvoorbeeld een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m².
- 3.5 Feit is dat op het buurperceel op eigen terrein slechts heel beperkt parkeerruimte beschikbaar is. Dat betekent dat als na inwerkingtreding van het wijzigingsplan hier een supermarkt wordt gerealiseerd, de bezoekers hiervan gebruik zullen moeten maken van het openbare parkeerterrein aan de Vogelenzang. Dit parkeerterrein is op de luchtfoto hierboven zichtbaar direct ten noorden van de Jumbo supermarkt. Het parkeerterrein aan de Vogelenzang wordt nu onder meer gebruikt door de bezoekers van de Jumbo supermarkt. De capaciteit van dit parkeerterrein is in de huidige situatie al problematisch.
- 3.6 Dit blijkt ook uit het door de gemeenteraad op 26 februari 2020 vastgestelde Parkeer- en Verkeerscirculatieplan Den Burg, waarin is vermeld dat dit parkeerterrein een bezettingsgraad kent van maar liefst 98% (zie ook de afbeelding hieronder, afkomstig van pagina 11 van het vastgestelde plan). Bij een bezettingsgraad van meer dan 80% ontstaat er in de directe omgeving verkeersoverlast door zoekverkeer.



- 3.7 Wanneer op het buurperceel een nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd, zullen de bestaande parkeerproblemen nog groter worden. Voor de bezoekers van deze nieuwe publiekstrekker zijn simpelweg geen parkeerplaatsen beschikbaar. Dit zal leiden tot opstoppingen en overlast op en rondom het parkeerterrein en betekent in elk geval dat er voor de bezoekers van de Jumbo supermarkt minder parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. Alleen hierom beperkt realisatie van een supermarkt op het buurperceel dan ook de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van het perceel van cliënten.

Afbreuk verkeerssituatie

- 3.8 Cliënten vrezen bovendien voor een verslechtering van de verkeerssituatie als gevolg van de komst van een supermarkt op het buurperceel. De Vogelenzang is niet berekend op de extra verkeersgeneratie vanwege een nieuwe supermarkt. Zoals hierboven beschreven, kent het parkeerterrein nu al een bezettingsgraad van 98%, zodat nu al sprake is van overlast door zoekverkeer. Door realisatie van een nieuwe supermarkt – met een fors grotere parkeervraag dan bijvoorbeeld een dierenwinkel – zullen deze problemen verder toenemen. Meer rondrijdend verkeer op zoek naar een vrije parkeerplaats en meer op de rijbaan stilstaande auto's zorgen voor een verslechtering van de verkeersveiligheid.
- 3.9 Daar komt het noodzakelijke vrachtverkeer en – bij het ontbreken van een eigen laad- en losvoorziening – het laden en lossen op straat ten behoeve van de nieuwe supermarkt nog bij. Op dit punt wijzen cliënten er op dat voor bevoorrading van een supermarkt minimaal 20 vrachtwagens per week nodig zijn, wat er aanzienlijk meer zijn dan voor bijvoorbeeld een dierenwinkel. De Vogelenzang is hierop niet berekend.

- 3.10 Cliënten zien al deze redenen niet in hoe de realisatie van een supermarkt op het buurperceel op een verkeersveilige wijze kan worden vormgegeven.

Geen kwaliteitsverbetering

- 3.11 In Den Burg zijn nu al vijf supermarkten gevestigd, van alle verschillende categorieën (van discount tot full service). Niet valt in te zien op welke wijze toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waarmee een extra zesde supermarkt mogelijk wordt gemaakt, nog kan leiden tot een kwaliteitsverbetering van het aanbod. Van een klantbehoefte aan een extra supermarkt bovenop het nu al omvangrijke supermarktaanbod is volgens cliënten in elk geval geen enkele sprake.

Geen toegevoegde waarde

- 3.12 Evenmin valt in te zien hoe een zesde supermarkt in Den Burg nog een toegevoegde waarde kan hebben en onderscheidend kan zijn qua type en uitstraling. Alle soorten supermarkten zijn immers al in Den Burg aanwezig.

Geen bijdrage aan toekomstbestendige winkelstructuur

- 3.13 Cliënten zien gelet op het vorenstaande dan ook niet in hoe het toestaan van een zesde supermarkt een positieve bijdrage kan leveren aan een toekomstbestendige winkelstructuur. Volgens cliënten is juist het tegendeel het geval.
- 3.14 Een wijzigingsplan waarmee ook een supermarkt wordt toegestaan, kan wegens strijd met de wijzigingsvoorwaarden dan ook niet worden vastgesteld.

Wijziging bestemming niet gerechtvaardigd

- 3.15 Het is vaste rechtspraak dat in het kader van de besluitvorming over een wijzigingsplan moet worden nagegaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, gerechtvaardigd is. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat deze afweging is gemaakt.
- 3.16 Volgens cliënten is wijziging van de bestemming in dit geval niet gerechtvaardigd. Als het uw College er om te doen is de recent geopende dierenwinkel te legaliseren, dan is wijziging van de bestemming daarvoor niet de geëigende route. Legalisering is immers ook mogelijk door hiervoor een specifieke omgevingsvergunning met bestemmingsplanafwijking te verlenen, waaraan zodanig voorwaarden zijn verbonden dat ter plaatse geen andere vorm van detailhandel is toegestaan, althans in elk geval geen supermarkt.
- 3.17 Wijziging van de bestemming naar "Centrum-1" gaat veel verder dan nodig is om de bestaande dierenwinkel te legaliseren, nu hiermee ook de realisatie van een supermarkt mogelijk wordt gemaakt. Voor een supermarkt is deze locatie ruimtelijk niet geschikt, onder meer vanwege het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid en het ontbreken van eigen laad- en losmogelijkheden. Zoals hierboven al toegelicht, is er bovendien geen enkele behoefte aan een zesde supermarkt in Den Burg. Het met het



AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Texel
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Arnhem

Zwolle

Utrecht

Apeldoorn

Arnhem, 29 mei 2020

Inzake : Aldi Vastgoed (Zaandam)/Den Burg
Betreft : Zienswijze
Behandeld door :
Tel. / Fax :
E-mail :

Onze referentie:
236709/MWvN

Uw referentie:
2181221

info@nysingh.nl
nysingh.nl

Geacht college,

Hierbij dien ik, als advocaat-gemachtigde van:

- Aldi Vastgoed B.V., gevestigd aan de Pascalweg 21 te Culemborg; en
- Aldi Zaandam B.V., gevestigd aan de Kleine Tocht 44 te Zaandam (hierna gezamenlijk: Aldi);

een zienswijze in tegen de door uw college ter inzage gelegde ontwerpbesluit (met kenmerk: 2181221), waarbij de bestemming van het perceel aan de Vogelenzang 5 in Den Burg wordt gewijzigd van 'Centrum – 2' naar 'Centrum – 1'. Een afschrift van voornoemd besluit is bijgevoegd (**bijlage 1**) en zal in hieronder tevens worden aangeduid als 'het ontwerpbesluit'.

Uit bijgevoegde publicatie blijkt dat het ontwerpbesluit met ingang van 21 april 2020 gedurende zes weken ter inzage ligt en dat binnen die zes weken een zienswijze kan worden ingediend (**bijlage 2**).

Inleiding

De gronden ter plaatse van het perceel aan de Vogelenzang 5 te Den Burg, (kadastraal bekend Texel, sectie O, nummer 674) zijn ingevolge het bestemmingsplan 'Den Burg' bestemd als 'Centrum – 2'. De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn gelet op artikel 9.1 van de planregels bestemd voor diverse functies. Detailhandel is ter plaatse echter niet toegestaan.

Artikel 9.6.2 van de planregels voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het college om de bestemming 'Centrum – 2' middels een wijzigingsplan te wijzigen naar de 'Centrum -1'. Wijziging van de bestemming is mogelijk op voorwaarde dat:

aangesloten bij TAGLaw

De Stichting Derdengelden
Nysingh advocaten voert het
beheer over de gelden die
cliënten aan het advocaten-
kantoor hebben toevertrouwd.

bankrelatie van de Stichting:
IBAN NL66 ABNA 0488255953
BIC ABNANL2A

BTW NL8124.01.207.B01

*Nysingh advocaten-notarissen
N.V. is gevestigd in Apeldoorn
en ingeschreven in het handels-
register onder nr. 08118371.
Alle diensten en (andere) werk-
zaamheden worden verricht
krachtens een overeenkomst
van opdracht, waarop van
toepassing zijn de algemene
voorwaarden gedeponeerd bij
de Kamer van Koophandel te
Apeldoorn.
In deze voorwaarden is onder
meer onze aansprakelijkheid
beperkt tot het bedrag waarop
de beroepsaansprakelijkheids-
verzekering in het desbetref-
fende geval aanspraak op
uitkering geeft.
Deze voorwaarden liggen ter
inzage en worden op verzoek
kosteloos toegezonden en
kunnen worden geraadpleegd op
onze website www.nysingh.nl.*



- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de vestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel Centrum - 1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. er na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenwichtige verdeling van de functies detailhandel en de overige centrumfuncties;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- f. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:
 1. kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
 - i. verbetering ruimtelijke kwaliteit;
 - ii. inspelen op klantbehoefte;
 - iii. versterking van het totaalproduct van de kern en Texel;
 2. een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling;
 3. een bijdrage aan een toekomstbestendige winkelstructuur.

Met het ontwerpbesluit wil uw college de bestemming 'Centrum – 2' van het perceel Vogelenzang 5 met toepassing van artikel 9.6.2 van de planregels wijzigen naar 'Centrum – 1', zodat ter plaatse van voornoemd perceel detailhandel is toegestaan in de vorm van een winkel voor dierbenodigdheden.

Aldi kan zich niet met het ontwerpbesluit verenigen en brengt de volgende zienswijze naar voren.

Zienswijze

Aldi stelt voorop dat zij de overwegingen van uw college ten aanzien van het faciliteren van detailhandel in de vorm van een winkel voor dierbenodigdheden onderschrijft. Een dergelijke vorm van detailhandel zal geen onevenredige verdeling van functies van detailhandel.

De wijziging van de bestemming maakt echter ook andere vormen van detailhandel mogelijk, waaronder een supermarkt. Aldi is van mening dat het gebruik van het perceel aan de Vogelenzang 5 ten behoeve van een supermarkt zal leiden tot een onevenredige verdeling van functies van detailhandel. Aangezien er al drie supermarkten in Den Burg zijn gevestigd, zal toevoeging van een vierde supermarkt een grote impact hebben op de detailhandelsstructuur van Den Burg.

Gelet op het feit dat de percelen, kadastraal bekend Texel, sectie O, nummers 1068, 676 en 674 in eigendom zijn van Deen Vastgoed Ontwikkeling B.V., bestaat er een reële kans dat het perceel aan de Vogelenzang 5 op termijn mede zal worden gebruikt ten behoeve van een supermarkt. De drie percelen hebben namelijk een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 1.291 m² en zijn daarmee geschikt om ter plaatse een supermarkt te realiseren. De drie percelen zijn op de afbeelding hiernaast blauw gearceerd.



Indien Deen Vastgoed Ontwikkeling B.V. de percelen (op termijn) wil gebruiken voor de realisatie van een supermarkt, staat het bestemmingsplan daar – na wijziging van het bestemmingsplan



middels het ontwerpbesluit – niet (meer) aan in de weg. Indien uw college grip wil houden op het aantal supermarkten in Den Burg, dient u het ontwerpbesluit in die zin aan te passen dat een supermarkt ter plaatse van de Vogelenzang 5 niet is toegestaan.

Gelet op het feit dat uw college met het ontwerpbesluit enkel beoogt te voorzien in een planologische basis voor een winkel in dierbenodigdheden, verzoekt Aldi uw college om in het besluit te bepalen dat een supermarkt ter plaatse van de Vogelenzang 5 niet is toegestaan.

Indien en voor zover uw college het wel gewenst vindt om ter plaatse van de Vogelenzang 5 ook een supermarkt toe te staan, dan ontbreekt hiervoor iedere motivering in uw besluit. In het ontwerpbesluit is onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het bestemmen van de gronden ten behoeve van een supermarkt. Uw college heeft evenmin onderbouwd wat de effecten van een supermarkt op de detailhandelsstructuur zijn.

Gelet op het voorgaande is onduidelijk of er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een evenwichtige verdeling van detailhandelsfuncties en overige centrumfuncties. Dit brengt met zich dat eveneens onduidelijk is of uw college bevoegd is om de beoogde bestemmingswijziging te realiseren middels een wijzigingsplan: uw college is immers uitsluitend bevoegd een wijzigingsplan vast te stellen, indien en voor zover voldaan wordt aan alle wijzigingsregels uit het onderliggende bestemmingsplan.

Tot slot merkt Aldi op dat het ontwerpbesluit niet aan alle formele vereisten voldoet. Een wijzigingsplan dient aan dezelfde inhoudelijke en procedurele vereisten te voldoen als een gewoon bestemmingsplan, met dien verstande dat een wijzigingsplan wordt vastgesteld door uw college en uw college daarbij de wijzigingsregels uit het onderliggende bestemmingsplan in acht moet nemen. Het ontwerpbesluit voldoet niet aan de inhoudelijke eisen van een wijzigingsplan: een (digitale) plankaart, met bijbehorende planregels en plantoelichting ontbreken. Daarnaast is – zoals hierboven reeds is toegelicht – onduidelijk of voldaan wordt aan de wijzigingsregels uit artikel 9.6.2 van het bestemmingsplan 'Den Burg'. Reeds hierom kan het ontwerpbesluit niet ongewijzigd in stand blijven.

Tot besluit

Aldi verzoekt uw college om de hierboven gesignaleerde gebreken te herstellen en een (nieuw) ontwerp-wijzigingsplan ter inzage te leggen. Voorts verzoekt Aldi u om deze zienswijze te betrekken in uw verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet.