

**Nota van inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan Centrum Rijen Oost**

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost heeft van 28 april tot en met 8 juni 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Gilze en Rijen, Raadhuisplein 1 te Rijen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke en landelijke website en is op 12 mei 2016 een informatieavond voor belangstellenden georganiseerd. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn in totaal 2 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingebracht.

Alle reacties worden in deze nota kort en zakelijk samengevat en daarna van een inhoudelijk oordeel voorzien. Het oordeel sluit steeds met de conclusie of de ingebrachte reactie al dan niet aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De inhoud van een aanpassing wordt vervolgens omschreven en is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel de inhoud van de reacties samengevat wordt, heeft een volledige en integrale beoordeling van de reacties plaatsgevonden.

Na deze inleiding worden in deze Nota van inspraak en overleg eerst de inspraakreacties behandeld (Deel 1), gevolgd door de vooroverlegreacties (Deel 2). Afgesloten wordt met Deel 3, waarin de ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen.

Deel 1 Inspraakreacties

1: Lexence N.V. namens CBRE DRET Custodian II B.V.

Samenvatting:

1. Het deel van het plangebied ten oosten van de Stationsstraat heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrum – 1'. Binnen deze bestemming is voorzien in een forse toename van het aantal vierkante meters dat mag worden ingevuld ten behoeve van detailhandel. Betwist wordt dat er sprake is van een behoefte aan deze toevoeging van detailhandelsoppervlakte.
2. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet onder andere in een verplaatsing van een supermarkt van buiten het kernwinkelgebied naar de planlocatie. De reclamant vreest dat als gevolg van de ontwikkeling hierdoor leegstand ontstaat in het nabijgelegen winkelcentrum 'De Laverije', de planlocatie alsmede de vrijkomende supermarktlocatie.
3. De gemeente Gilze en Rijen heeft uitsluitend het scenario onderzocht van de verplaatsing van een supermarkt van buiten het kernwinkelgebied naar het plangebied. Op een alternatief scenario waarbij bijvoorbeeld de volledige centrumbestemming wordt ingevuld met overige detailhandel wordt niet of nauwelijks ingegaan. Dit wordt echter wel planologisch mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt daarom dat de gemeente een te beperkt onderzoek heeft laten uitvoeren naar de actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling.
4. Het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2015 concludeert dat aan de verplaatsing en vergroting van één van de supermarkten maar beperkt c.q. te beperkt behoefte ontstaat. Daarnaast wordt aangegeven dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een effect in de vorm van beëindiging van een van de overige (te kleine) supermarkten. Daarnaast kunnen ook voor de overige winkels in dagelijkse behoeften, effecten niet worden uitgesloten.
5. Reclamant heeft de indruk dat de voorgenomen verplaatsing van de supermarkt slechts is ingegeven vanuit de eis dat de herontwikkeling economisch haalbaar moet zijn. Uit geen van de stukken volgt immers dat één van de betreffende supermarkten buiten het kernwinkelgebied om verplaatsing heeft gevraagd, laat staan dat dit een wens is van de overige bewoners en ondernemers van Rijen.
6. De gemeente Gilze en Rijen heeft besloten dat er maximaal vier reguliere supermarkten in het plangebied aanwezig mogen zijn. Er kan dus alleen sprake zijn van een supermarkt onderdeel van de planvorming, wanneer het een verplaatsing betreft vanuit een andere locatie in het centrum. Nu de gemeente niet gelijktijdig met het faciliteren van de verplaatsing van de supermarkt heeft voorzien in het wegbestemmen van de detailhandelsmogelijkheden op de vrijkomende locatie, had het DPO niet aan het voorontwerpbestemmingsplan ter grondslag mogen worden gelegd.

Beantwoording:

1. In het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' ontbrak de benodigde flexibiliteit om in te kunnen spelen op wijzigingen of veranderingen in de markt en de hieruit voortvloeiende gevolgen voor de detailhandel. Om deze reden heeft de gemeente Gilze en Rijen bewust gekozen om voor deze bestemmingsplanprocedure te kiezen voor een nieuwe planologisch-juridische basis. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is gekozen voor een flexibeler karakter, welke tot uiting komt in de detaillering van de verbeelding en flexibiliteitsbepalingen in de regels.

De conclusie van de reclamant is derhalve correct dat de omvang van de enkelbestemming 'Centrum - 1' is vergroot ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan zijn echter wel bepalingen en voorwaarden gesteld aan de aard én omvang van de activiteiten die binnen deze bestemming mogelijk worden gemaakt, waaronder de detailhandelsoppervlakte.

De behoefte en de daaruit voortvloeiende omvang van de detailhandelsoppervlakte is tot stand gekomen op basis van de conclusies en bevindingen uit het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2012 en de aanvulling hierop uit 2015.

2. Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen is gericht op het concentreren van de winkels en andere commerciële publieksgerichte voorzieningen in het aangewezen kernwinkelgebied om zo een aantrekkelijk en levendig dorpscentrum te creëren. Op basis van de distributieplanologisch onderzoeken is de prognose voor de detailhandelsstructuur van Rijen inzichtelijk gemaakt en is de theoretische distributieve uitbreidingsruimte bepaald.

Hierbij is geconcludeerd dat de verplaatsing van een van de beide kleinere supermarkten gelegen aan de rand van het centrumgebied, naar een nieuwe locatie in het kernwinkelgebied, bijdraagt aan een versterking van de detailhandelsstructuur van Rijen. De beoogde schaalvergroting en modernisering van het supermarktaanbod speelt in op de algemene trends en ontwikkelingen in het aanbod en op de behoefte van de consument aan keuzemogelijkheden, comfort en beleving.

De verwachting hierbij is dat het initiatief een positief effect heeft op het functioneren van de overige winkels en voorzieningen in het centrumgebied door combinatiebezoeken. Daarnaast ontstaat er wellicht een vliegwielfunctie voor, de door de gemeente beoogde, verdere concentratie en versterking van de centrumvoorzieningen.

3. Voor de centrumvisie van de kern Rijen vormt het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2012 een belangrijke bouwsteen. Middels het DPO is in kaart gebracht waar de marktbehoefte en de marktmogelijkheden liggen alsmede de maximale uitbreidingsruimte aan winkelruimte, horeca en de verplaatsingsbehoefte naar het centrumgebied op basis van de actuele regionale behoefte. In aanvulling op het DPO is ervoor gekozen om in 2015 een nader onderzoek te verrichten naar de mogelijke gevolgen van een verplaatsing en uitbreiding van een van de bestaande supermarkten binnen het centrumgebied van Rijen.

Op basis van de conclusies en bevindingen uit het DPO uit 2012 en de aanvulling hierop uit 2015 zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten bepaald voor de herontwikkeling van het centrum van Rijen. De gemeente Gilze en Rijen deelt derhalve niet de conclusie van reclamant dat er een te beperkt onderzoek is verricht.

4. Reclamant verwijst hierbij naar de theoretische uitbreidingsruimte welke aanwezig is voor een verplaatsing en uitbreiding van een van de supermarkten. Op basis van het aanvullend onderzoek uit 2015 is geconcludeerd dat de uitbreidingsruimte tot 2030 voor het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector toereikend is voor het planvoornemen.

Dit betekent echter wel dat, ten aanzien van de winkelvloeroppervlakte (wvo), er geen uitbreidingsruimte meer aanwezig is voor de andere aanwezige supermarkten danwel overige detailhandel in de dagelijkse sector. Om deze reden alsmede de veranderde concurrentieverhouding is in het DPO aangegeven dat op voorhand niet uit te sluiten is dat er effecten zullen optreden bij de andere bestaande supermarkten of dagelijkse artikelenwinkels in Rijen.

Op basis van jurisprudentie vormen concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting zal voordoen van het voorzieningenniveau. In het DPO is hierbij geconcludeerd dat in tegenstelling tot de conclusie van reclamant het planvoornemen niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting maar juist resulteert in een versterking van de voorzieningsstructuur.

Wanneer echter onverhoopt een van de bestaande zaken verdwijnt, zijn de effecten op de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur niet onaanvaardbaar. De reden hiervoor is dat er namelijk een nieuw, sterker aanbod ontstaat passend binnen de beleidsmatig beoogde detailhandelsstructuur.

5. Het bestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' voorziet in de verplaatsing van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof naar de Stationsstraat aan het Wilhelminaplein. Er is derhalve sprake van een concrete aanleiding én behoefte vanuit een van de bestaande kleinere supermarkten gelegen aan de rand van het centrumgebied, naar een verplaatsing en uitbreiding op een nieuwe locatie in het kernwinkelgebied.

Reclamant concludeert echter terecht dat in het voorontwerpbestemmingsplan nergens wordt ingegaan op deze concrete doelstelling. Tot dit doel zal in het ontwerpbestemmingsplan nader ingegaan worden op de verplaatsing en herbestemming van het Lidl-filiaal.

6. Conform de gemeentelijke visie op de beoogde optimale detailhandelstructuur, zoals ook verankerd in het vigerend bestemmingsplan, mogen er maximaal vier reguliere supermarkten gevestigd zijn in het centrumgebied. Bij een verplaatsing van het Lidl-filiaal dient derhalve de bestaande locatie zodanig bestemd te worden dat op de vrijkomende locatie geen nieuwvestiging kan plaatsvinden van een supermarkt.

Reclamant concludeert terecht dat in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende planologisch geborgd is dat de vrijkomende locatie van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof niet opnieuw in gebruik kan worden genomen als supermarkt. Tot dit doel wordt in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsplangebied uitgebreid met de vrijkomende locatie aan het Pieter Breughelhof.

De desbetreffende gronden worden herbestemd zodat de planologische basis voor de vesting van een supermarkt verdwijnt. Dit betekent concreet dat de functieaanduiding 'supermarkt' ter plaatse komt te vervallen.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- Nadere beschrijving van de verplaatsing van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof naar de Stationsstraat aan het Wilhelminaplein in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het opnemen en herbestemmen van de bestaande locatie van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof op de verbeelding en regels van het ontwerpbestemmingsplan.

2: Lidl Nederland GmbH mede namens CRA Vastgoed B.V.**Samenvatting**

1. Het voorontwerpbestemmingsplan dient tevens te voorzien in het wegbestemmen van de achterlaatlocatie van de te verplaatsen supermarkt. Planologisch gezien is er namelijk anders geen sprake van een verplaatsing van een supermarkt maar van uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten. Concreet betekent dit dat door middel van dit bestemmingsplan op de achterlaatlocatie de aanduiding 'supermarkt' dient te worden geschrapt.
2. Als uitkomst van het distributieplanologisch onderzoek (DPO) geldt dat in kwantitatieve zin enige uitbreidingsruimte voor een supermarkt kan worden gegeven. In het bestemmingsplan dient derhalve uitbreidingsruimte te worden toegestaan, zodat kan worden bepaald dat binnen de bestemming 'Centrum -1 een supermarkt met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van maximaal 1.500 m² is toegestaan.

Beantwoording:

1. Reclamant concludeert terecht dat in het voorontwerpbestemmingsplan planologisch onvoldoende is geborgd dat de achterlaatlocatie van de te verplaatsen supermarkt niet opnieuw in gebruik kan worden genomen als supermarkt.

Zoals beschreven bij de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.6 is tot dit doel in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsplangebied uitgebreid met de bestaande locatie van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof. De desbetreffende gronden zijn herbestemd zodat de planologische basis voor de vesting van een supermarkt verdwijnt.

Dit betekent concreet dat de functieaanduiding 'supermarkt' ter plaatse komt te vervallen. Op deze manier is planologisch verankerend dat er sprake is van een verplaatsing van een supermarkt.

2. Conform de gemeentelijke visie op de beoogde optimale detailhandelstructuur, zoals ook verankerd in het vigerend bestemmingsplan, mogen er maximaal vier reguliere supermarkten gevestigd zijn in het centrumgebied. Deze supermarkten mogen een maximumomvang van 1.500 m² bvo ofwel 1.200 m² wvo omvatten, met het oog op evenwichtige ontwikkelingsmogelijkheden en een gedifferentieerd aanbod aan winkels voor de inwoners.

In het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2012 is inderdaad beschreven dat er een netto marktruimte is van 1.500 m² wvo voor nieuwe winkels in het algemeen. Reclamant doet hierbij per abuis de aanname dat dit derhalve de beschikbare marktruimte betreft voor de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt.

Dit is echter niet het geval. In bijlage 2 van het DPO is inzichtelijk gemaakt dat deze marktruimte uiteenvalt in een marktruimte voor de niet-dagelijkse sector van 1.744 m² wvo en een klein overschot aan m² wvo voor de dagelijkse sector.

Vanwege het feit dat de ontwikkelingen in de detailhandel zich snel opvolgen is in aanvulling op het DPO in 2015 een nader onderzoek te verrichten naar de mogelijke gevolgen van een verplaatsing en uitbreiding van een van de bestaande supermarkten binnen het centrumgebied van Rijen.

Op basis hiervan is geconcludeerd dat een verplaatsing en uitbreiding van het Lidl-filiaal tot 1.200 m² wvo past binnen de beschikbare uitbreidingsruimte tot 2030 voor het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Een verdere vergroting van de winkelvloeroppervlakte is op basis van de conclusies uit het aanvullend onderzoek alsmede de gemeentelijke detailhandelsvisie niet mogelijk.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- Nadere beschrijving van de verplaatsing van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof naar de Stationsstraat aan het Wilhelminaplein in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het opnemen en herbestemmen van de bestaande locatie van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof op de verbeelding en regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 2. Vooroverlegreacties

1: Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting:

1. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar het Waterbeheerplan 2010-2015. Inmiddels is een geactualiseerd waterbeheerplan opgesteld, namelijk het waterbeheerplan 2016-2021. Verzocht wordt de beschrijving in de toelichting aan te passen.
2. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen. Het voorontwerpbestemmingsplan is flexibel ingestoken met als gevolg dat de huidige en toekomstige situatie niet is uitgewerkt. Verzocht wordt om indien mogelijk dit nader te beschrijven en uit te werken.
3. Verzocht wordt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen.
4. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan wordt onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven. Het voorbehoud heeft betrekking op een nadere uitwerking van de huidige en toekomstige situatie, waarbij deze getoetst wordt aan het waterbeleid.

Beantwoording:

1. Voorstel wordt overgenomen.
2. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' biedt de planologische kaders waarbinnen een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan plaatsvinden. In dit stadium is het vrijwel niet mogelijk om een concrete beschrijving en uitwerking op te stellen van het toekomstig verhard oppervlak.

De exacte ruimtelijke inpassing van een waterberging- of infiltratievoorziening zal daarom in een later stadium uitgewerkt moeten worden, en valt buiten de reikwijdte van deze watertoets. Op basis van de verrichte stedenbouwkundige studie kan echter wel een nadere indicatie worden gegeven van het toekomstig verhard oppervlak.

Tot dit doel zal de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden geactualiseerd.

3. Voorstel wordt overgenomen.
4. Ter kennisgeving.

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan. De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

- Actualisatie en nadere uitwerking van de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2: Provincie Noord-Brabant

Samenvatting:

1. In het voorontwerpbestemmingsplan blijkt nergens of de te verlaten supermarkthetlocatie ook juridisch wordt aangepast in het bestemmingsplan door de aanduiding 'supermarkt' te verwijderen bij de feitelijke verplaatsing. Verzocht wordt om in het vervolg van de procedure hierover meer duidelijkheid te verschaffen.
2. Op basis van het distributieplanologisch onderzoeken (DPO) uit 2012 en 2015 is gebleken dat er voldoende ruimte is voor uitbreiding van de oppervlakte aan detailhandel en de verplaatsing/uitbreiding van de nabij gelegen supermarkten. De voornoemde DPO's zijn van belang als onderbouwing van het plan. Verzocht wordt in het vervolg van de procedure deze onderzoeken aan het bestemmingsplan te koppelen en in de plantoelichting hierop uitgebreider in te gaan.

Beantwoording:

1. De provincie concludeert terecht dat in het voorontwerpbestemmingsplan planologisch onvoldoende is geborgd dat de achterlaathetlocatie van de te verplaatsen supermarkt niet opnieuw in gebruik kan worden genomen als supermarkt.

Zoals beschreven bij de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.6 en 2.1 is tot dit doel in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsplangebied uitgebreid met de bestaande locatie van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof . De desbetreffende gronden zijn herbestemd zodat de planologische basis voor de vesting van een supermarkt verdwijnt.

Dit betekent concreet dat de functieaanduiding 'supermarkt' ter plaatse komt te vervallen. Op deze manier is planologisch verankerend dat er sprake is van een verplaatsing van een supermarkt.

2. Voorstel wordt overgenomen

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- Nadere beschrijving van de verplaatsing van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof naar de Stationsstraat aan het Wilhelminaplein in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het opnemen en herbestemmen van de bestaande locatie van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof op de verbeelding en regels van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het opnemen van het distributieplanologisch onderzoeken (DPO) uit 2012 en 2015 als bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 3. Ambtelijke wijzigingen.

In de Delen 1 en 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de inspraakreacties en vooroverlegreacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen gaf een dergelijke aanpassing aanleiding tot aanvullende aanpassingen die ambtshalve worden doorgevoerd. Verder is het plan op onderdelen verfijnd, zonder dat daar een inspraak- of vooroverlegreactie aan ten grondslag ligt. De wijzigingen die zijn doorgevoerd zonder direct verband met de delen 1 en 2 van deze Nota zijn:

- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan de maximale metrage van de supermarkt veranderen van 1.500 m² bvo naar 1.200 m² wvo.
- Het toevoegen van een paragraaf 'beeldkwaliteit' aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Deze Nota van Inspraak en Vooroverleg is vastgesteld door:

Burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen op..... 2016 en maakt onderdeel uit van het in diezelfde vergadering vastgestelde ontwerpbestemmingsplan "Centrum Rijen Oost".