

**Nota van zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan
Centrum Rijen Oost**

Deel 1: Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Centrum Rijen Oost' hebben van 13 september 2016 tot en met 25 oktober 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Gilze en Rijen. Daarnaast zijn zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden om een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen.

Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze op het ontwerpexploitatieplan. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn respectievelijk in deel 2 en 3 kort en zakelijk samengevat en voorzien van een inhoudelijke beoordeling. Tot slot wordt in deel 4 afgesloten met de ambtelijke wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van zienswijzenreacties die zijn doorgevoerd.

Hoewel de zienswijzen zijn samengevat heeft een volledige en integrale beoordeling plaatsgevonden. Het oordeel sluit steeds af met de conclusie of de ingediende zienswijze al dan niet aanleiding heeft gegeven tot aanpassing. De inhoud van een aanpassing is vervolgens omschreven en verwerkt in het bestemmingsplan.

Deel 2: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

1. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting:

1. In paragraaf 5.4.3 van de toelichting wordt een berekening van de waterbergingsseis uitgevoerd op basis van de eisen uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Reclamant wijst erop dat de waterbergingsseis op basis van de 'beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit' en de bijbehorende 'hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' bepaald dient te worden. Hetgeen overeenkomt met een bergingsseis van 451,2 m³.
2. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, kunnen gebods- of verbodsbepalingen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning benodigd van het waterschap.

Beantwoording:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan vindt een herberekening plaats van de indicatieve waterbergingsopgave op basis van de bergingsseis vanuit het waterschap.
2. De beschreven verdiepingsslag valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan in het kader van de omgevingsvergunningprocedure. De zienswijze is ter kennisgeving opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt paragraaf 5.4.4 geactualiseerd met een herberekening van de indicatieve waterbergingsopgave op basis van de bergingsseis vanuit het waterschap.

2. Veiligheidsregio Midden- en West Brabant

Samenvatting:

1. Reclamant heeft via een begeleidend schrijven de gemeente voorzien van een standaard advies 2016, ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. De adviseur risicobeheersing en gevaarlijke stoffen heeft geconcludeerd dat voldaan wordt aan de criteria van het standaardadvies.

Beantwoording:

1. De zienswijze is ter kennisgeving opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze is ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Reclamant 1

Samenvatting:

1. Reclamant valt bij het inzien van de verbeelding op dat het Wilhelminaplein is bestemd met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op deze locatie is elke donderdag de wekelijkse markt binnen Rijen gesitueerd. Verzocht wordt om in artikel 4.1 een extra lid toe te voegen, te weten 'weekmarkten' zodat de plaatsing van de weekmarkt is geborgd.
2. Reclamant vraagt in aanvulling op het bovenstaande om tevens de gebruiksmogelijkheden binnen de bewuste bestemmingslocatie te bekrachtigen met een functieaanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

1. In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' is aangesloten op de bestemmingsomschrijving en –regeling op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. De bestemmingsomschrijving en bouwregels zijn dus ongewijzigd. De gemeente Gilze en Rijen is van mening dat het niet noodzakelijk is om de weekmarkt specifiek te benoemen.
2. De conclusie op deze zienswijze is vrijwel identiek aan de zienswijzebeantwoording onder punt 3.1. In aanvulling hierop wordt nog vermeld dat het opnemen van een functieaanduiding betekent dat de omvang en locatie van de weekmarkt wordt vastgelegd. Een vergroting of verplaatsing van de weekmarkt is hierdoor niet meer mogelijk zonder een separate planprocedure te verrichten. De gemeente Gilze en Rijen acht het daarom niet wenselijk om de locatie van de weekmarkt met een functieaanduiding planologisch vast te leggen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Reclamant 2

Samenvatting:

1. Reclamant constateert dat de twee woningen aan de Stationsstraat 104 en 106 afgebroken moeten worden om het plan te realiseren. Dit is kapitaalvernietiging.
2. Reclamant is van mening dat de waarde van de woning afneemt doordat met de geplande bouwhoogte de lichtinval en het uitzicht veel minder wordt vanuit de woning.
3. Er wordt gewezen op het bijzonder welstandgebied van de locatie voor Rijen. Reclamant is van mening dat door het planvoornemen het dorpse karakter eerder wordt afgebroken dan versterkt. Dit is dus niet waar het welstandsbeleid op is gericht.
4. In de stukken die ter inzage liggen staat dat het bestedingsbedrag van de mensen in Rijen minder is dan in de omliggende gemeenten. Is het dan verstandig om nog meer winkels te realiseren?

Beantwoording:

1. Van kapitaalvernietiging door sloop is volgens de gemeente Gilze en Rijen geen sprake. Het planvoornemen is financieel uitvoerbaar en verantwoord in het ontwerpexploitatieplan wat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Bovendien zijn in het vigerend bestemmingsplan de desbetreffende percelen reeds herbestemd en gelegen binnen de bestemming 'Verkeer'. De beide woningen vallen dus reeds onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht is een regeling in bestemmingsplannen die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorig bestemmingsplan al bestonden, maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd.

2. De planschade waar reclamant voor vreest staat los van de planologische procedure en valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Hiervoor moet echter eerst het schadeveroorzakende besluit (het bestemmingsplan) onherroepelijk zijn.

Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde partij worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.

3. Het plangebied is conform de conclusie van reclamant gelegen in welstandsniveau 'Bijzondere welstandsgebieden'. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.3.6 nader ingegaan op het aspect beeldkwaliteit en de bijbehorende randvoorwaarden en uitgangspunten.

Van belang hierbij is om te vermelden dat er nog geen definitief stedenbouwkundig plan aanwezig is. Het bestemmingsplan biedt in planologisch-juridische zin de basis om een goed en verantwoord stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie op te stellen. Een concreet stedenbouwkundig plan en/of architectonisch ontwerp wordt te zijner tijd ter beoordeling voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten.

4. Reclamant verwijst naar de bevindingen uit het distributie planologisch onderzoek waarin is vermeld dat het aanbod van winkels zowel in de gehele gemeente als in de kern Rijen beperkt is ten opzichte van vergelijkbare plaatsen. Het bestedingspotentieel vloeit hierdoor af naar centra elders. Een van de doelstellingen is dus om de koopkrachtbinding te versterken. Dit door onder meer het realiseren van een nieuwe aantrekkelijke ruimtelijke structuur van het winkelgebied en het toevoegen van winkels die complementair zijn aan het huidige winkelbestand.

Op basis van het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2012 en de aanvulling hierop uit 2015 is de prognose voor de detailhandelsstructuur van Rijen inzichtelijk gemaakt en is de theoretische distributieve uitbreidingsruimte bepaald.

De verwachting hierbij is dat het initiatief bovendien een positief effect heeft op het functioneren van de overige winkels en voorzieningen in het centrumgebied door combinatiebezoeken.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Reclamant 3

Samenvatting:

1. Op basis van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is reclamant van mening dat het mogelijk is om een (nieuwe) vijfde supermarkt te vestigen in het plangebied. Dit terwijl beoogd wordt om het bestaande Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof te verplaatsen naar de stationsstraat aan het Wilhelminaplein. Verzocht wordt om dit alsnog te borgen in het vast te stellen bestemmingsplan.
2. Reclamant plaatst vraagtekens bij de berekende theoretische uitbreidingsruimte voor detailhandel, op basis van het aanvullend distributie planologisch onderzoek uit 2015. Hierbij komt nog dat de wens van reclamant voor een grotere supermarkt is ingegeven om te kunnen voldoen aan de behoefte van de consument. Om deze reden is door reclamant opdracht gegeven aan Bureau Stedelijke Planning om zelf de kwantitatieve uitbreidingsruimte te benoemen en in te gaan op de kwalitatieve aspecten. Verzocht wordt om de beschikbare uitbreidingsruimte voor de supermarkt te vergroten tot 1.500 m² wvo dan wel 2.000 m² bvo.

Beantwoording:

1. De gemeente Gilze en Rijen deelt niet de conclusie van reclamant dat op basis van het ontwerpbestemmingsplan de nieuwvestiging van een vijfde supermarkt tot de mogelijkheden behoort. Reden hiervoor is dat in artikel 3.1 van de regels is beschreven dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' bestemd zijn voor één supermarkt met een wvo van maximaal 1.200 m². De aanduiding 'supermarkt' is opgenomen ter plaatse van de beoogde nieuwvestiging aan de Stationsstraat aan het Wilhelminaplein. De aanduiding 'supermarkt' zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan voor de bestaande locatie van de Lidl aan het Pieter Breughelhof is verwijderd.

Om te borgen dat de nieuwvestiging van een vijfde supermarkt planologisch niet mogelijk wordt is vervolgens in artikel 3.5.3 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin staat vermeld dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' de gronden en bouwwerken uitsluitend ten behoeve van één supermarkt en de daarbij horende functies pas in gebruik mogen worden genomen indien het gebruik als supermarkt op het adres Pieter Breughelhof 3 te Rijen is beëindigd.

2. Ten aanzien van de centrumvisie voor de kern Rijen vormt het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2012 een belangrijke bouwsteen ten aanzien van de gewenste structuur van detailhandels- en horecavoorzieningen. In het DPO is in kaart gebracht wat de marktbehoefte, marktmogelijkheden alsmede de maximale uitbreidingsruimte is op basis van de actuele regionale behoefte.

In aanvulling hierop is in 2015 een nader onderzoek verricht naar de verplaatsing en uitbreiding 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.

Reclamant verwijst naar een contra-expertise die in opdracht verricht wordt om aan te tonen dat binnen de kern Rijen weldegelijk marktruimte en –behoefte aanwezig is om de beschikbare uitbreidingsruimte voor de supermarkt te vergroten tot 1.500 m² wvo dan wel 2.000 m² bvo. De desbetreffende rapportage of studie is echter niet beschikbaar gesteld aan de gemeente Gilze en Rijen.

Bovendien is er vanuit de gemeente Gilze en Rijen geen aanleiding om de resultaten uit de eerder verrichte DPO's in twijfel te trekken. In het kader van de zienswijzebeantwoording sluit de gemeente daarom aan op de conclusies en bevindingen uit het DPO en het aanvullend onderzoek uit 2015. Op basis waarvan géén extra marktruimte aanwezig is voor de supermarkt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Reclamant 4

1. Reclamant constateert dat bij een maximale planologische invulling circa 3.200 m² aan detailhandel mogelijk wordt gemaakt. Bovendien kan de te bebouwen oppervlakte nog fors groter uitpakken indien ook de gronden buiten het bouwvlak worden meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan staat namelijk aan- en uitbouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak toe. De behoefte aan deze meters is op geen enkele wijze gemotiveerd.
2. Het ontwerpbestemmingsplan lijkt gebaseerd op de wens om de uitbreiding en verplaatsing van de Lidl mogelijk te maken. Onduidelijk is waarom het ontwerpbestemmingsplan nog zou moeten voorzien in de extra detailhandel die tevens mogelijk wordt gemaakt. De noodzaak daartoe ontgaat reclamant. Dit temeer omdat in de regels geen onderscheid wordt gemaakt tussen dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandelsmeters.
3. Reclamant is van mening dat ter plaatse van de vrijkomende supermarktlocatie niet alleen de aanduiding 'supermarkt' verwijderd had moeten worden maar tevens de planologische mogelijkheid tot alle andere vormen van detailhandel. Het bevreemd reclamant dan ook dat de gemeente wel een winkelpand met een oppervlakte van zeker 750 m² bvo op deze locatie blijft faciliteren. Het bestemmingsplan dient in ieder geval dan ook te waarborgen dat ter plaatse noch een supermarkt, noch andere vormen van dagelijkse detailhandel zijn toegestaan.
4. Om te borgen dat de Lidl inderdaad vertrekt van de bestaande locatie aan de Pieter Breughelhof naar de Stationsstraat aan het Wilhelminaplein is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorkomt alleen niet dat een (andere) supermarkt zich met een beroep op het overgangsrecht alsnog op de oude locatie vestigt.

Naast het publiekrechtelijke spoor zou verder ook privaatrechtelijk met de Lidl als eigenaar van de locatie aan de Pieter Breughelhof 3 vastgelegd moeten worden dat deze locatie in de toekomst niet meer ten behoeve van een supermarkt mag worden ingevuld.

5. Het is reclamant volstrekt onduidelijk waarom de Lidl de supermarkt op de nieuwe locatie al in gebruik zou mogen nemen, terwijl de supermarkt op het adres Pieter Breughelhof nog in gebruik is. Op welke grondslag mag hier dan nog gedurende een jaar een supermarkt aanwezig zijn?
6. Reclamant is daarnaast onaangenaam verrast door de keuze om de Lidl met 'de rug' naar het centrum te situeren. Het is onbegrijpelijk dat deze ontwikkeling wordt afgekeerd van het centrumgebied terwijl het doel nu juist zou moeten zijn om het centrumgebied te versterken. De kans dat het centrum zal profiteren van de verplaatsing van de Lidl acht reclamant dan ook zeer klein.

In het rapport van BRO uit 2015 wordt er echter volledig vanuit gegaan dat de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de kernwinkelstructuur. Reclamant acht het maar zeer de vraag of met de huidige kennis omtrent de situering het bestaande DPO niet als onderbouwing kan dienen voor het bestemmingsplan.

7. In de toelichting en onderbouwing van de plannen wordt afwisselend gesproken over oppervlaktes in vierkante meters bvo en wvo. Voor de eenduidigheid en de leesbaarheid acht reclamant het van belang dat steeds dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd.
8. In het DPO 2012 worden een aantal begrippen anders gedefinieerd dan in het ontwerpbestemmingsplan. Dit kan betekenen dat de conclusies uit het DPO niet één op één kunnen worden toegepast ter onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.
9. De grenzen tussen supermarkt, detailhandel en horeca volgen niet scherp genoeg uit de regels van het ontwerpbestemmingsplan.
10. De algemene afwijkingsregeling uit artikel 10a van de regels dient niet van toepassing te worden verklaard op de oppervlakte detailhandelsmeters.

Beantwoording:

1. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is gekozen voor een flexibeler karakter, welke tot uiting komt in een minder gedetailleerde opzet van de verbeelding, in combinatie met de nodige flexibiliteitsbepalingen in de regels. De vrees van reclamant dat dit automatisch leidt tot een maximale planologische invulling aan detailhandel is echter onterecht. Zowel stedenbouwkundig als planologisch gezien is een dergelijk scenario niet realistisch.

Desondanks is de vrees vanuit reclamant begrijpelijk. Daarom is door de gemeente Gilze en Rijen besloten om in de regels van het bestemmingsplan de maximale planologische invulling binnen de bestemming 'Centrum -1' nader te kwantificeren. De behoefte en de daaruit voortvloeiende omvang van de detailhandelsoppervlakte is gebaseerd op de conclusies en bevindingen uit het distributieplanologisch onderzoek uit 2012.

Detailhandel

De gemeente Gilze en Rijen is zich bewust van het feit dat met de verplaatsing van de supermarktllocatie aan het Pieter Breughelhof het pand weer beschikbaar komt voor detailhandel en/of overige functies. De omvang van de locatie aan het Pieter Breughelhof bedraagt circa 1.148 m² bvo ofwel 918 m² wvo.

Ten aanzien van de detailhandel op de locatie aan het Wilhelminaplein gaat de gemeente Gilze en Rijen uit van 700 m² bvo ofwel 560 m² wvo.

Ten aanzien van de uitbreidingsruimte voor nieuwe detailhandel in het centrumgebied op basis van het DPO bedraagt de omvang 1.875 m² bvo ofwel 1.500 m² wvo. De totale omvang voor detailhandel binnen de bestemming 'Centrum – 1' van het bestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' bedraagt 1.848 m² bvo ofwel 1.478 m² wvo en is dus passend binnen de markruimte zoals berekend in het distributieplanologisch onderzoek.

Horeca

Ten aanzien van de uitbreidingsruimte voor nieuwe horeca in het centrumgebied op basis van het DPO bedraagt de omvang 375 m² bvo ofwel 300 m² wvo. De totale omvang voor horecabedrijven tot en met categorie 2 binnen de bestemming 'Centrum – 1' van het bestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' is bepaald op 200 m² bvo ofwel 160 m² wvo. en is eveneens passend binnen de markruimte zoals berekend in het distributieplanologisch onderzoek.

Supermarkt

De omvang van de verplaatsing van de supermarkt is reeds planologisch geborgd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan en betreft de realisatie van maximaal één supermarkt met een wvo van maximaal 1.200 m². Doorgaans bedraagt de wvo circa 80% van de bruto vloeroppervlakte. Ten aanzien van de supermarktllocatie wordt op basis van de stedenbouwkundige studiemodellen uitgegaan van een interne laad- en losstraat. De omvang van het bruto vloeroppervlakte is hierdoor groter en bedraagt circa 1.800 m² bvo.

Planologische doorvertaling

In het ontwerpbestemmingsplan is op de bestemming 'Centrum -1' aan het Wilhelminaplein een bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage van 80%. Het bouwvlak heeft een omvang van 4.420 m² en kan dus theoretisch voor 3.536 m² (80%) worden bebouwd.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten wordt aan het Wilhelminaplein maximaal circa 2.700 m² bvo toegestaan. Om deze reden is door de gemeente Gilze en Rijen besloten het bebouwingspercentage te beperken tot 70% zodat er maximaal 3.094 m² aan bebouwing is toegestaan.

Daarnaast is besloten om conform verzoek van reclamant op te nemen dat aan- en uitbouwen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

2. Een belangrijk aspect van het bestemmingsplan is inderdaad de uitbreiding en verplaatsing van het Lidl-filiaal maar dit is niet een doel op zich. De gemeente Gilze en Rijen beschouwd de herontwikkeling van de planlocatie als onderdeel van de totale versterking en visie voor het centrum van de kern Rijen.

Op basis van het verrichte DPO is een belangrijke bevinding dat het aanbod van winkels zowel in de gehele gemeente als in de kern Rijen beperkt is ten opzichte van vergelijkbare plaatsen. Het bestedingspotentieel vloeit hierdoor af naar centra elders.

Een van de doelstellingen is dus om de koopkrachtbinding te versterken. Dit door onder meer het realiseren van een nieuwe aantrekkelijke ruimtelijke structuur van het winkelgebied en het toevoegen van winkels die complementair zijn aan het huidige winkelbestand. Dit is dus de reden dat het bestemmingsplan ook ruimte biedt aan overige vormen van detailhandel en voorzieningen.

3. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse van de bestaande supermarktllocatie aan het Pieter Breughelhof de gronden bestemd met de enkelbestemming 'Centrum – 1'. Deze gronden zijn op de begane grondlaag van gebouwen bestemd voor detailhandel én ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens voor een supermarkt. Dit betekent dat zowel detailhandel als een supermarkt of een combinatie van beide planologisch gezien mogelijk is.

Aangezien in de onderhavige bestemmingsplanprocedure alleen sprake is van een verplaatsing van de supermarkt is het daarom alleen benodigd om de aanduiding 'supermarkt' te verwijderen van de verbeelding van het bestemmingsplan. De vigerende planologische mogelijkheden ten aanzien van detailhandel kunnen worden gehandhaafd.

Zoals beschreven in de zienswijzebeantwoording onder punt 6.1 is daarnaast rekening gehouden met de markruimte zoals berekend in het distributieplanologisch onderzoek. De uitbreidingsruimte voor detailhandel op het Wilhelminaplein is afgestemd op de vrijkomende locatie aan het Pieter Breughelhof.

4. De voorwaardelijke verplichting is zodanig geformuleerd dat de supermarkt op de locatie aan het Wilhelminaplein pas in gebruik kan worden genomen indien het gebruik als supermarkt op het adres Pieter Breughelhof 3 te Rijen is beëindigd. Het doel van deze regeling is om te waarborgen dat zich binnen de kern Rijen maximaal vier supermarkten kunnen vestigen.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft de gemeente Gilze en Rijen besloten deze randvoorwaarde verder te borgen met het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht ten aanzien van de supermarktllocatie op het Pieter Breughelhof. Door het toekennen van persoonsgebonden overgangsrecht wordt voorts, in overeenstemming met het karakter van overgangsrecht, bewerkstelligd dat het gebruik op enig moment zal verdwijnen.

5. De gemeente Gilze en Rijen had voor deze bepaling gekozen om een gefaseerde verplaatsing en/of ingebruikname van de nieuwe supermarktllocatie mogelijk te maken. De regeling was dus opgenomen vanuit het oogpunt om een maximale planologische flexibiliteit te bieden.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft de gemeente Gilze en Rijen besloten om in te stemmen met een aanpassing van de voorwaardelijke verplichting door deze specifieke bepaling uit de regels te verwijderen.

6. Reclamant baseert zich op de stedenbouwkundige studies die zijn verricht op basis van de structuurvisie. Zoals beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dienen beiden studies ook zodanig beschouwd te worden, namelijk als een inspiratiebron voor de definitieve uitwerking voor een goed en verantwoord stedenbouwkundig ontwerp.
Bovendien is de gemeente Gilze en Rijen niet van mening dat de supermarkt zich afkeert van het centrum maar juist tot een versterking van het centrumgebied zal leiden. Om deze reden heeft de gemeente ook geen reden om te twijfelen aan de conclusies en bevindingen uit het distributie planologisch onderzoek.
7. De gemeente Gilze en Rijen deelt de conclusie van de reclamant dat voor de eenduidigheid en leesbaarheid het van belang is dat in het bestemmingsplan dezelfde maatvoering wordt gehanteerd. Om deze reden was als ambtshalve aanpassing opgenomen dat in het ontwerpbestemmingsplan voor de metrage consequent uit dient te worden gegaan van de winkelvloeroppervlakte (wvo). Het met terugwerkende kracht aanpassen van onderzoeksrapportages wordt niet noodzakelijk geacht omdat het geen wijziging van de uitgangspunten betreft en deze bovendien correct zijn doorvertaald in het bestemmingsplan.
8. Een verschil in de definitie van de begripsbepalingen dient altijd beschouwd te worden in de context waarin deze is opgesteld. Het doel ten opzichte van een DPO en de juridisch planologische borging in het bestemmingsplan kan verschillen. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zijn de begripsbepalingen voor de volledigheid opnieuw bestudeerd. De gemeente Gilze en Rijen ziet echter geen aanleiding om de begripsbepalingen te wijzigen of de conclusies uit het DPO in twijfel te trekken.

Indien reclamant bedoeld dat de omvang van de supermarkt, detailhandel en horeca nader vastgelegd dient te worden wordt voor de volledigheid verwezen naar de zienswijzebeantwoording onder punt 6.1
9. De gemeente Gilze en Rijen is van mening dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan een duidelijke omschrijving biedt in de begripsbepalingen ten aanzien van een supermarkt, detailhandel en horeca. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat de begripsbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan conform het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' zijn opgesteld.
10. In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' is aangesloten op de bestemmingsomschrijving en –regeling op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft de gemeente Gilze en Rijen besloten om in te stemmen met een aanpassing van de algemene afwijkingsregeling door deze niet van toepassing te verklaren voor de oppervlakte aan detailhandel.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- In paragraaf 2.1.3. van de toelichting wordt de berekende uitbreidingsruimte ten aanzien van de supermarkt, detailhandel en horeca nader beschreven;
- In de regels wordt artikel 3.1 lid a onder 1 aangepast naar 'detailhandel met een wvo van maximaal 1.478 m²';

- In de regels wordt artikel 3.1 lid a onder 6 aangepast naar 'horecabedrijven tot en met categorie 2 met een wvo van maximaal 160 m²';
- In de regels wordt artikel 3.2.3 lid a aangepast naar 'Aan- en uitbouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd';
- In de regels wordt artikel 3.5.3 lid b verwijderd;
- In de regels wordt artikel 10 lid a aangepast en niet van toepassing verklaard voor de oppervlakte aan detailhandel;
- In de regels wordt artikel 14.3 toegevoegd waarin het persoonsgebonden overgangsrecht ten aanzien van de bestaande supermarklocatie van de Lidl aan het Piet Breughelhof;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de bestemming 'Centrum 1' aan het Pieter Breughelhof de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt met persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen;
- Op de verbeelding wordt het bebouwingspercentage voor het bouwvlak binnen de bestemming 'Centrum 1' aan het Wilhelminaplein aangepast naar 70%.

7. Reclamant 5

Samenvatting:

1. Reclamant ondervindt schade van de programmatische bijstellingen, zoals bijvoorbeeld de verlaging van het maximaal aantal woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de planschade die hiervan het gevolg is. Het belang van reclamant als eigenaar van de gronden is gelet op het voorgaande niet, althans onvoldoende betrokken bij de in het kader van het bestemmingsplan te verrichten belangenafweging.

Beantwoording:

1. De planschade waar reclamant voor vreest staat los van de planologische procedure en valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Hiervoor moet echter eerst het schadeveroorzakende besluit (het bestemmingsplan) onherroepelijk zijn.

Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde partij worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Reclamant 6

Samenvatting:

1. Wanneer reclamant kijkt naar de huidige schetsen ontstaat geen centrumhart maar twee aparte hartkamers. Dit leidt niet tot een commerciële samenhang en de realisatie van één winkelcentrum.
2. De kleinere commerciële ruimtes zijn zodanig tegen de supermarkt aangeplakt dat reclamant vreest dat deze op termijn betrokken kunnen worden bij de supermarkt. Hierdoor kan er een onbalans ontstaan in detailhandel foodaanbod. De kleinere commerciële ruimten moeten dus niet tegen de supermarkt aangeplakt worden maar als zelfstandige units die het plein verrijken.

3. Om de bewoners van de Marijkestraat tegemoet te komen adviseert reclamant een goederen ontvangstsluis te bouwen om de geluidoverlast te verkleinen.
4. In het bestemmingsplan staat volgens reclamant verschillende getallen over de grootte van de supermarkt. Reclamant pleit ervoor dat de supermarkt niet groter mag zijn of worden dan de bestaande supermarkten in de Laverije.
5. Reclamant vraagt aandacht voor het herbestemmen van de huidige Lidl-locatie. De mogelijkheid voor een supermarkt, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan dient eraf gehaald te worden.

Beantwoording:

1. Reclamant baseert zich op de stedenbouwkundige studies die zijn verricht op basis van de structuurvisie. Zoals beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dienen beiden studies ook als zodanig beschouwd te worden, namelijk als een inspiratiebron voor de definitieve uitwerking voor een goed en verantwoord stedenbouwkundig ontwerp. Bovendien is de gemeente Gilze en Rijen niet van mening dat de supermarkt zich afkeert van het centrum maar juist tot een versterking van het centrumgebied zal leiden.
2. De conclusie op deze zienswijze is vrijwel identiek aan de zienswijzebeantwoording onder punt 8.1.
3. De conclusie op deze zienswijze is vrijwel identiek aan de zienswijzebeantwoording onder punt 8.1.
4. 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 1.200 m² wvo omvatten, met het oog op evenwichtige ontwikkelingsmogelijkheden en een gedifferentieerd aanbod aan winkels voor de inwoners. Dit is uniform opgenomen en beschreven in het ontwerpbestemmingsplan.
5. Reclamant constateert terecht dat het van belang is om de locatie van de bestaande supermarkt te herbestemmen om nieuwvestiging van een supermarkt te voorkomen. Tot dit doel zijn de desbetreffende gronden in het ontwerpbestemmingsplan reeds herbestemd zodat de planologische basis voor de vesting van een supermarkt verdwijnt. Dit betekent concreet dat de functieaanduiding 'supermarkt' ter plaatse is komen te vervallen.

Om vervolgens te borgen dat de nieuwvestiging van een supermarkt planologisch niet mogelijk wordt is vervolgens in artikel 3.5.3 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin staat vermeld dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' de gronden en bouwwerken uitsluitend ten behoeve van één supermarkt en de daarbij horende functies pas in gebruik mogen worden genomen indien het gebruik als supermarkt op het adres Pieter Breughelhof 3 te Rijen is beëindigd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Deel 3: Zienswijzen ontwerpexploitatieplan

1. Ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost zijn door het college van burgemeester en wethouders vanaf 13 september 2016 tot en met 25 oktober 2016 ter inzage gelegd. Een reclamant heeft een zienswijze tegen deze beide plannen ingediend. Het kenmerk van deze zienswijze is 16ink40855 en heeft dagtekening 25 oktober 2016.

In deze notitie zal een reactie op deze zienswijze voor wat betreft het ontwerpexploitatieplan Rijen Oost worden gegeven. Voor de leesbaarheid is daarbij eerst de zienswijze geciteerd, waarna vervolgens een reactie is gegeven.

2. Beantwoording zienswijze Reclamant

Ingevolge artikel 8.2, vijfde lid van de Wro, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

De indiener van de zienswijze is eigenaar van diverse kadastrale percelen / gronden, die in het desbetreffende besluit zijn opgenomen, en wordt derhalve aangemerkt als een belanghebbende in het kader van het ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost.

2.1. Aangewezen plan

2.1.1. Zienswijze

Reclamant is van mening dat er geen aanleiding is tot het vaststellen van een exploitatieplan, nu het bestemmingsplan niet voorziet in het planologisch mogelijk maken van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Het onderhavige bestemmingsplan is immers hoofdzakelijk conserverend van aard en brengt geen wezenlijke wijziging aan in de juridisch planologische mogelijkheden zoals die reeds binnen het plangebied golden op grond van het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen uit 2013. In dat plan was op de gronden reeds voorzien in detailhandel en woningbouw voor ten hoogste 28 wooneenheden. Er konden rechtens omgevingsvergunningen worden verleend voor dezelfde aantallen woningen en dezelfde meters detailhandel als in het huidige plan. U heeft nagelaten om nader te onderbouwen waarom kostenverhaal en daarmee de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro aangewezen is.

2.1.2. Reactie

Ingevolge artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro gelden de volgende wettelijke verplichtingen op basis waarvan beoordeeld dient te worden of een verplichting voor vaststelling van een exploitatieplan aan de orde is. Navolgend worden deze voorgaande wetsartikelen voor de volledigheid weergegeven.

Artikel 6.12 Wro

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;*
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en*
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.*

Artikel 6.2.1 Bro

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;*
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.*

Artikel 6.2.1 onder a Bro

Als gevallen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de wet worden aangewezen de gevallen waarin:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,00;*
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f;*
- c. de verhaalbare kosten, als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.*

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Rijen Oost is zeker niet van conserverende aard. Dit plan komt in de plaats van het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Dat het voorgaande bestemmingsplan Centrumgebied Rijen al in een ontwikkeling voorzagt, doet daar niets aan af. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Rijen Oost komt in de plaats van dit voorgaande bestemmingsplan Centrumgebied Rijen en biedt nieuwe aangewezen bouwplannen.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan Centrum Rijen Oost, zoals in voorgaande alinea beschreven,

- de bouw van een of meer woningen mogelijk maakt in het exploitatieplangebied,
 - de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen mogelijk maakt in het exploitatieplangebied,
 - het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het exploitatieplangebied of vergunning begrepen gronden niet anderszins verzekerd is (artikel 6.12 lid 2 sub a Wro) en
 - geen sprake is van een financieel kruimelgeval (artikel 6.2.1 onder a Bro),
- is de gemeenteraad wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen, nu het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. De gemeenteraad heeft in de onderhavige situatie derhalve geen keuze.

Conclusie

Deze zienswijze vormt op basis van voorgaande argumentatie derhalve geen aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

2.2. Noodzaak

2.2.1. Zienswijze

Zelfs al zou uw gemeenteraad in weerwil van het voorgaande van mening zijn dat het vaststellen van een exploitatieplan gerechtvaardigd is omdat sprake zou zijn van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro, dan nog moet worden vastgesteld dat er geen noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is immers niet noodzakelijk als kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst geniet daarbij nadrukkelijk de voorkeur. Het vaststellen van een exploitatieplan is een stok achter de deur die als ultimum remedium moet worden ingezet om zogenaamde free-riders tegen te gaan.

In het onderhavige geval doet die situatie zich niet voor. Integendeel. Reclamant heeft uw gemeente juist benaderd om de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst aan te passen naar aanleiding van de herontwikkeling van het plangebied. Reclamant heeft daarmee de voorkeur voor – en bereidheid tot – het sluiten van een nieuwe anterieure exploitatieovereenkomst naar voren gebracht. In reactie daarop heeft u echter aangegeven dat u daartoe niet bereid bent omdat u de gronden liever verwerft.

Van een situatie waarbij de particuliere grondeigenaar niet bereid is om afspraken te maken over publiekrechtelijk kostenverhaal is hier geen sprake. Het instrument exploitatieplan wordt daarmee ingezet om de verwerving van de gronden van Reclamant af te dwingen en niet om publiekrechtelijk kostenverhaal te borgen. De suggestie die in paragraaf 3.1 van het exploitatieplan wordt gewekt dat u het kostenverhaal behalve middels verwerving ook op een andere wijze wenst te verzekeren, sluit niet aan bij uw feitelijke opstelling.

U bent immers uitsluitend uit op verwerving van de gronden in het plangebied en heeft zich niet bereid getoond tot het sluiten van een nieuwe anterieure overeenkomst met grondeigenaren in het gebied.

2.2.2. Reactie

Zoals onder de voorgaande paragraaf 2.1.2 is weergegeven bestaat er, vooralsnog, wel een verplichting / noodzaak tot vaststellen van een exploitatieplan Centrum Rijen Oost. Voor de volledigheid zal deze zienswijze navolgend wel worden beantwoord.

Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het exploitatieplangebied of vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, ingevolge artikel 6.12 lid 2 sub a Wro, dan is de gemeenteraad inderdaad niet verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad is echter wel *bevoegd* om dan een exploitatieplan vast te stellen.

In de huidige situatie is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Hierom heeft de gemeente het ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost ter inzage gelegd, waardoor de procedure voor publiekrechtelijk kostenverhaal op de in het exploitatieplangebied begrepen gronden is ingezet.

Indien, voor vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Rijen Oost, door de gemeente en Reclamant een nieuwe anterieure exploitatieovereenkomst wordt gesloten, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het exploitatieplangebied begrepen gronden is verzekerd, dan kan de gemeente besluiten om geen exploitatieplan Centrum Rijen Oost vast te stellen. Daarnaast kan deze situatie ontstaan, indien tussen de gemeente en Reclamant een koopovereenkomst van de gronden in het exploitatieplangebied wordt gesloten. Ook dan kan de gemeente besluiten om geen exploitatieplan Centrum Rijen Oost vast te stellen.

Conclusie

Deze zienswijze vormt op basis van voorgaande argumentatie derhalve geen aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

2.3. Inbrengwaarde

2.3.1. Zienswijze

Reclamant is het oneens met de inbrengwaarde zoals deze is gehanteerd voor haar gronden. Ingevolge artikel 6.13, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheigeningswet.

Ten aanzien van de gronden van Reclamant is tot op heden geen onteigeningsbesluit genomen. Gezien de eerder door Reclamant nadrukkelijk naar voren gebrachte wens, bereidheid en eigen mogelijkheden om het plangebied zelf tot realisatie te brengen, is het twijfelachtig of onteigening tot de mogelijkheden behoort. Volgens Reclamant dient de inbrengwaarde in ieder geval te worden gebaseerd op de verkeerswaarde inclusief bijkomende schadeloosstellingen.

Daarnaast dient op grond van de Wro in kaart te worden gebracht welke kosten er gemoeid zullen zijn met het opheffen van zakenrechtelijke verplichtingen en persoonlijke aanspraken van derden die op de in te brengen gronden rusten. Nu de gemeente inhoudelijk goed op de hoogte is van deze verplichtingen diende dit bij de besluitvorming te worden betrokken. Het geraamde bedrag van € 25.000,00 zoals opgenomen onder 6.2.3c, correspondeert volstrekt niet met de omvang van de op deze gronden rustende historische verplichtingen en aanspraken die ofwel minnelijk zullen moeten worden afgekocht ofwel waarvan bij de civiele rechter opheffing zal moeten worden verzocht.

Reclamant is voorts van mening dat de hoogte van de inbrengwaarde van haar gronden binnen het plangebied veel te laag is geraamd. Voor de gronden van Reclamant¹ wordt in de exploitatieopzet uitgegaan van een waarde (uitgaande van onteigening) van € 694.680,00. Deze waarde correspondeert volstrekt niet met de taxatiewaarde die op grond van een eind 2015 verrichte taxatie² aan de gronden van Reclamant toekomt. De gemeente is overigens bekend met deze taxatiewaarde nu deze met u is gedeeld. Daarnaast wordt ten onrechte uitgegaan van de waardepeildatum van 1 januari 2016, nu er op die datum nog geen minnelijke overeenstemming is met de grondeigenaren in het gebied. Het zou realistischer zijn om - gezien de mogelijke noodzaak tot onteigening - een waardepeildatum van 1 januari 2018 of wellicht nog lager te hanteren. Reclamant behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om een eigen taxatierapport in het geding te brengen waaruit de onjuistheid van de door de gemeente aangenomen inbrengwaarde volgt.

2.3.2. Reactie

Ten behoeve van het ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost heeft de gemeente aan een onafhankelijk deskundig taxateur de opdracht gegeven voor de raming van inbrengwaarde. Dit is op basis van artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste een verplicht onderdeel van een exploitatieplan. De inbrengwaarden zijn door de taxateur bepaald aan de hand van de systematiek van de Onteigeningswet, voortkomend uit de bepalingen van artikel 6.13 lid 5 Wro in combinatie met artikel 6.2.3 Bro.

In de huidige situatie is nog geen sprake van onteigening, waardoor de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Derhalve dient de inbrengwaarde niet te zijn gebaseerd op een verkeerswaarde *inclusief* de bijkomende schadeloosstellingen.

Voorts is Reclamant van mening dat bij de raming van de inbrengwaarde geen rekening is gehouden met het opheffen van zakenrechtelijke verplichtingen en persoonlijke aanspraken van derden.

Ingevolge artikel 6.2.3 onder c dienen tot de raming van de inbrengwaarde te worden gerekend:

“de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten”.

Reclamant voert aan dat de afspraken die zij heeft gemaakt met de particulieren, die de gronden destijds aan hen hebben verkocht, gerespecteerd moeten worden en gewaardeerd moeten worden in de inbrengwaarde.

¹ De kadastrale percelen sectie A, 1469, 2369, 3153, 7169, 7170, 7289.

² Door een RICS gecertificeerde taxateur.

De afspraken zien bijvoorbeeld op 'een eerste recht van koop/huur' in het te realiseren bouwplan. Deze afspraken zijn voornamelijk als 'persoonlijke rechten' in de koopovereenkomsten opgenomen. Slechts in 1 geval is er een kettingbeding opgenomen. Door Reclamant wordt een beroep gedaan op artikel 6.2.3. onder c van de Bro.

Duidelijk is dat bijvoorbeeld het beëindigen van huur of pacht onder dit artikel valt. Maar dit zijn kosten die verband houden met de '*exploitatie van die gronden*', zoals omschreven in artikel 6.13 eerste lid onder c ten eerste. In casu gaat het om persoonlijke rechten van een mogelijke koop/huur van een nog te realiseren bouwplan en deze persoonlijke rechten worden niet bedoeld '*als kosten opgevoerd te worden om die exploitatie mogelijk te maken*', zoals opgenomen in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste. Het betreffen immers rechten op iets, dat in de toekomst mogelijk op deze, maar kan ook op andere gronden, in het plangebied gaan worden gerealiseerd.

Ten slotte hebben, naar de mening van de onafhankelijk deskundige taxateur, de genoemde zakenrechtelijke verplichtingen en persoonlijke aanspraken geen invloed op de waarde van de gronden en opstallen. De voorwaarden en prijzen zijn marktconform, waardoor de gronden van Reclamant, als gevolg van deze verplichtingen en persoonlijke aanspraken, juist in de taxatie van de inbrengwaarden zijn opgenomen.

Reclamant is ook van mening dat de hoogte van de inbrengwaarde van haar gronden in het exploitatieplangebied (veel) te laag is geraamd. Zoals reeds genoemd heeft de gemeente aan een onafhankelijk deskundig taxateur de opdracht gegeven voor de raming van inbrengwaarde in het kader van het ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost. Daarmee heeft de gemeente zorgvuldig, transparant en conform de wettelijke voorschriften gehandeld.

De peildatum van de taxatie, zijnde mei 2016 volgens het taxatierapport inbrengwaarde als opgenomen in het ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost, is onjuist opgenomen in het ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost. In het kader van het vast te stellen exploitatieplan Centrum Rijen Oost zal de gemeente een herzien taxatierapport inbrengwaarden opnemen. De peildatum van deze herziene taxatie zal juist van het taxatierapport inbrengwaarde worden opgenomen. Deze peildatum zal zo dicht mogelijk bij de datum van vaststelling van het bestemmingsplan gelegen zijn.

Conclusie

Deze zienswijze vormt derhalve alleen een tekstuele, ambtshalve aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

2.4. Bouw- en woonrijp maken

2.4.1. Zienswijze

Reclamant is het oneens met de in het exploitatieplan opgenomen opsomming van activiteiten en de daarmee samenhangende kostenposten voor het bouw- en woonrijp maken. Volgens Reclamant is een groot deel van de genoemde activiteiten in dit geval niet aan de orde en wordt dus uitgegaan van een onjuiste inschatting van kosten.

2.4.2. Reactie

De onderbouwing van deze geraamde kosten van aanleg voorzieningen in het gebied kan worden gevonden in het ontwerpexploitatieplan deel C, bijlage 2 (Kwaliteitshandboek openbare ruimte) in combinatie met bijlage 1 van deel A.

Op basis van deze bijlagen zijn de kosten voor de aanleg voorzieningen in het exploitatiegebied geraamd. Deze kostenraming is als zodanig opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

De gemeente is verplicht het exploitatieplan en de exploitatieopzet minimaal jaarlijks te herzien op basis van artikel 6.15 Wro. Het uitwerken en detailleren van ramingen van kosten en opbrengsten zal de gemeente derhalve jaarlijks aanpassen. Ten slotte is bij de eindafrekening van het exploitatieplan (artikel 6.20 Wro) deze post vervangen door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten.

Derhalve voorziet de wetgeving in de verplichting voor de gemeente om geraamde kosten aan te passen en te vervangen door gerealiseerde kosten. De betaalde exploitatiebijdrage wordt in de eindafrekening vergeleken met de op basis van de eindafrekening verschuldigde exploitatiebijdrage, waarbij de bepalingen van artikel 6.20 Wro dienen te worden gevolgd.

Conclusie

Deze zienswijze vormt op basis van voorgaande argumentatie derhalve geen aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

2.5. Rentekosten, gemeentelijke apparaatskosten, kosten ruimtelijke plannen en kosten beheer en toezicht

2.5.1. Zienswijze

Reclamant is het oneens met de hoogte van deze categorieën van kosten. Aangezien er sprake is van een zeer actueel bestemmingsplan (uit 2013) en daarmee van actuele onderzoeken, zullen de kosten voor het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan veel lager uitvallen. Ook de gemeentelijke apparaatskosten dienen gelet hierop veel lager te worden geraamd. Op geen enkele wijze is onderbouwd waarom van dergelijke hoge bedragen wordt uitgegaan. Ook de omvang van de rentekosten is op geen enkele wijze gespecificeerd. Het gehanteerde rentepercentage van 3,62 is volstrekt onrealistisch gezien de actuele marktrente die onder de 2% ligt én het feit dat de gemeente door middel van financiering bij de BNG tegen een veel lager percentage kan financieren.

2.5.2. Reactie

De *gemeentelijke apparaatskosten, kosten ruimtelijke plannen en kosten beheer en toezicht* (artikel 6.2.4 onder g, h en j Bro) zijn geraamd op basis van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is opgesteld en waarnaar in artikel 6.2.6 Bro wordt verwezen ("plankostenscan"). Deze regeling typeert de ontwikkeling, zoals voorgenomen in het betreffende bestemmings- en exploitatieplan en raamt de kosten die voor de (gemeentelijke) planvoorbereiding, -begeleiding en uitvoering van het betreffende exploitatiegebied noodzakelijk zijn.

Ten slotte is deze regeling een algemeen geaccepteerde wijze voor het ramen van plankosten op te nemen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Bij de toepassing van deze regeling heeft de gemeente de huidige realiteit en specifieke situatie van het bestemmings- en exploitatieplan in ogenschouw genomen.

In bijlage 2 van deel B van het ontwerpexploitatieplan is het resultaat van deze zogenaamde plankostenscan opgenomen, zijnde nominaal € 366.546,00 exclusief btw.

Dit zijn de bedragen, die voor plankosten exploitatieplan in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

De *rentekosten en -opbrengsten* in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn op 3,62% per jaar geraamd. Dit is de gemeentelijke renteparameter voor kosten en opbrengsten, zoals deze conform de voorschriften van de Commissie Besluit Begroting Verantwoording (BBV) dient te worden gehanteerd in bouwgrondexploitaties. Dit uitgangspunt betreft bestendig gemeentelijk financieel beleid.

Conclusie

Deze zienswijze vormt op basis van voorgaande argumentatie derhalve geen aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

2.6. Exploitatieopzet

2.6.1. Zienswijze

Reclamant is het oneens met de opzet en uitgangspunten zoals deze zijn gehanteerd in de exploitatieopzet (deel 8) bij het exploitatieplan. De uitgangspunten voor kosten, opbrengsten en ruimtegebruik corresponderen niet met de planologische kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Ter illustratie: aan de opbrengstenkant wordt gerekend met een opbrengst van 1.789 m² bvo supermarkt, hetgeen niet correspondeert met hetgeen in de planregels is opgenomen. Reclamant behoudt zich het recht voor om in een later stadium aanvullende onvolledigheden en onjuistheden van de exploitatieopzet aan de orde te stellen.

2.6.2. Reactie

De exploitatieopzet, zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro is een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een exploitatiebijdrage. De kosten en opbrengsten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, zijn ramingen en kunnen mogelijk afwijken van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen worden daarom uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of gewijzigd bij een herziening van het exploitatieplan. De in het ontwerpexploitatieplan Centrum Rijen Oost opgenomen kosten en opbrengsten zijn met de vereiste zorgvuldigheid geraamd.

In het voorbeeld dat Reclamant aandraagt bestaat een misopvatting. De planregels corresponderen met het ontwerpexploitatieplan. In de planregels zijn voor de supermarkt m² winkelvloeroppervlak (wvo) opgenomen en in het ontwerpexploitatieplan zijn de, voorkomend uit deze m² wvo, m² bruto vloeroppervlak (bvo) opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze vormt op basis van voorgaande argumentatie derhalve geen aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

2.7. Openbare ruimte

2.7.1. Zienswijze

Reclamant is het oneens met de waarde die als aankoopssom voor de openbare ruimte wordt gehanteerd. Op geen enkele wijze is onderbouwd waarom voor de openbare ruimte een bedrag van € 538.230,00 wordt betaald.

In de regel wordt voor het overnemen van openbare ruimte een veel lager (vaak zelfs symbolisch) bedrag betaald. Indien daar in dit geval van zou worden uitgegaan zou dit betekenen dat een veel groter gedeelte van de exploitatiebijdrage voor rekening van de gemeente dient te blijven en de verhaalbare kosten substantieel lager zouden uitvallen.

2.7.2. Reactie

De waarde van de aankoopsom openbare ruimte is afgeleid van de getaxeerde inbrengwaarde van alle percelen van Reclamant gelegen in het exploitatieplangebied, zijnde € 694.860,00. Deze getaxeerde inbrengwaarde maakt, door de toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, geen onderscheid of de toekomstige situatie uitgeefbare grond of openbare ruimte is.

Ingevolge artikel 6.19 Wro wordt wel onderscheid gemaakt op basis van de toekomstige situatie.

“De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

- a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;*
- b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.”*

Ten behoeve van het bepalen van de verschuldigde exploitatiebijdrage, en derhalve de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, is het grondgebruik van de percelen van Reclamant herleid van bijlage 1 van deel A van het ontwerpexploitatieplan. Van deze percelen is het toekomstige grondgebruik 22,52% uitgeefbaar en 77,48% openbaar. Op basis van deze verhouding is de getaxeerde inbrengwaarde van de percelen verdeeld:

- $22,52\% * € 694.860,00 = € 156.450,00$
 - o de in de vergunning aanvraag bedoelde gronden
- $77,48\% * € 694.860,00 = € 538.230,00$
 - o de, op basis van de getaxeerde inbrengwaarde resterende, aankoopsom openbare ruimte

Hiermee is het totaal van de getaxeerde inbrengwaarde weer € 694.860,00 en is in de exploitatieopzet en de exploitatiebijdrage recht gedaan aan de getaxeerde inbrengwaarde voor alle percelen van Reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze vormt op basis van voorgaande argumentatie derhalve geen aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Deel 4: Ambtelijke wijzigingen en nav. zienswijzen reacties.

Ambtelijk

- Pagina 26 van de toelichting onder punt 3 wordt verwezen naar de “stadsbouwmeester” dit zal worden gewijzigd in “Welstandscommissie”.

Zienswijzen

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt paraaf 5.4.4 geactualiseerd met een herberekening van de indicatieve waterbergingsopgave op basis van de bergingseis vanuit het waterschap.
- In paragraaf 2.1.3. van de toelichting wordt de berekende uitbreidingsruimte ten aanzien de supermarkt, detailhandel en horeca nader beschreven;
- In de regels wordt artikel 3.1 lid a onder 1 aangepast naar ‘detailhandel met een wvo van maximaal 1.478 m²’;
- In de regels wordt artikel 3.1 lid a onder 6 aangepast naar ‘horecabedrijven tot en met categorie 2 met een wvo van maximaal 160 m²’;
- In de regels wordt artikel 3.2.3 lid a aangepast naar ‘Aan- en uitbouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd’;
- In de regels wordt artikel 3.5.3 lid b verwijderd;
- In de regels wordt artikel 10 lid a aangepast en niet van toepassing verklaard voor de oppervlakte aan detailhandel;
- In de regels wordt artikel 14.3 toegevoegd waarin het persoonsgebonden overgangsrecht ten aanzien van de bestaande supermarklocatie van de Lidl aan het Piet Breughelhof;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de bestemming ‘Centrum 1’ aan het Pieter Breughelhof de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – supermarkt met persoonsgebonden overgangsrecht’ opgenomen;
- Op de verbeelding wordt het bebouwingspercentage voor het bouwvlak binnen de bestemming ‘Centrum 1’ aan het Wilhelminaplein aangepast naar 70%.