

Bestemmingsplan “Majoppeveld, locatie Oostpoort”

Zienswijzenbehandeling

1. Algemeen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Majoppeveld, locatie Oostpoort”, heeft met ingang van 28 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, nadat hiervan op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis is gegeven.

Naar aanleiding van dit ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal 3 brieven binnengekomen met een daarin verwoorde zienswijze. Voor de naam- en adresgegevens van betrokkenen wordt hier verwezen naar het afzonderlijke overzicht, dat als bijlage behoort bij deze zienswijzenbehandeling.

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep af op maandag 9 augustus 2010.

De 3 hierop betrekking hebbende brieven zijn gelet op de daarop vermelde ontvangstdata binnen de hier bedoelde termijn ingekomen, zodat belanghebbenden tijdig van hun zienswijzen hebben doen blijken en ontvankelijk zijn.

3. De ingebrachte zienswijzen

Na een verkorte weergave van de onderdelen van de zienswijze volgt steeds een gemeentelijke reactie. De zienswijzen hebben op een onderdeel dezelfde inhoud en strekking. Daarom is er voor gekozen de overeenkomende zienswijzen in een algemene beantwoording op te nemen. De overige meer individuele zienswijzen worden daarnaast afzonderlijk behandeld.

Opgemerkt wordt nog dat voor zover hierna niet uitdrukkelijk met zoveel woorden wordt ingegaan op wat in de verschillende brieven is vermeld, daarbij wel geldt dat alle naar voren gebrachte zienswijzen integraal zijn betrokken bij de beoordeling, welke heeft plaatsgevonden in het kader van de vaststellingsprocedure van het onderhavige bestemmingsplan.

3.1. Algemeen deel

Dit onderdeel van de zienswijzenbehandeling heeft betrekking op een overwegend gelijklopende zienswijze, die betrekking heeft op het aspect gemeentelijk beleid.

3.1.1 Strijd met gemeentelijk beleid (detailhandelsnota)

Reclamanten 1 en 2

Het ontwerp-bestemmingsplan is volgens reclamant 2 strijdig met het vastgestelde detailhandelsbeleid, in het bijzonder ten aanzien van perifere en grootschalige detailhandel binnen het gebied Oostpoort. Het ontwerp-bestemmingsplan bevat geen enkele belemmering meer, behoudens dat de totale omvang van alle grootschalige detailhandelszaken op het retailpark niet meer mag bedragen dan 6.500 m². Branchebeperkingen zijn er niet meer. De enige echte inhoudelijke toets die nog plaatsvindt, is het verplicht gestelde distributieplanologisch onderzoek. Daaruit mag niet blijken dat vestiging op het retailpark leidt tot ongewenste gevolgen voor de winkelveestigingen in dezelfde branche in de eigenlijke

winkelgebieden. Reclamant 1 vraagt waarom dit niet ook zou kunnen gelden voor de gebieden in de omgeving van Oostpoort, in het bijzonder voor het perceel van reclamant.

Er is volgens reclamant op geen enkele wijze onderzocht of aangetoond dat een vestiging van BCC in de binnenstad (ruimtelijk) onhaalbaar is en vestiging op de locatie Oostpoort derhalve noodzakelijk.

Vestiging op de locatie Oostpoort kan pas als inpassing in de binnenstad ruimtelijk gezien niet mogelijk of haalbaar is. BCC hoort zich te vestigen in de binnenstad van Roosendaal. Hierbij verwijst reclamant naar een uitspraak van de Raad van State. Reclamant noemt in ieder geval één geschikt en vrijstaand pand in Roosendaal dat per 1 mei 2010 te huur is als winkelruimte.

Reactie:

De locatie Oostpoort is van meet af aan sinds de ontwikkeling van dit gebied vanaf de jaren negentig aangemerkt als de locatie die in aanmerking komt voor perifere detailhandel met als thema wonen. Zo is deze locatie ontwikkeld als woonboulevard voor meubelen en woninginrichting met de daarbij behorende branches, waaronder ook keukens, sanitair en doe-het-zelf (bouwmarkten) vallen. Sindsdien zijn ontwikkelingen te constateren in de toelaatbaarheid van branches op perifere locaties die neerkomen op een verbreding van de branche. Daarbij geldt dat de diverse branches niet direct zijn toegestaan, maar altijd onder voorwaarden. Eén van de meest expliciete voorwaarden is de eis dat door middel van een distributieplanologische onderbouwing aangetoond dient te worden dat vestiging op Oostpoort geen nadelige gevolgen heeft voor de binnenstad c.q. de wijkcentra. Ook wordt de regio hierbij betrokken. Om die reden dient een distributieplanologisch onderzoek te worden overlegd waarin de effecten van vestiging op Oostpoort ten aanzien van de binnenstad (en de regio) inzichtelijk worden gemaakt.

Reclamant 2 is van oordeel dat in het (voor)ontwerp-bestemmingsplan minder zware eisen gesteld worden namelijk "dat er geen sprake mag zijn van nadelige gevolgen" in plaats van dat vestiging op Oostpoort pas mogelijk is "indien vestiging in de binnenstad ruimtelijk onmogelijk is". In zekere zin gaat de voorwaarde zoals die is opgenomen in het (voor)ontwerp-bestemmingsplan verder dan de bepaling in de detailhandelsnota: "geen nadelige gevolgen" impliceert méér dan alleen ruimtelijke beperkingen. In het algemeen zijn grootschalige vestigingen (meer dan 1500 m²) qua omvang niet mogelijk in een binnenstedelijke context: dergelijke zeer grote zaken passen niet in de kleinschalige structuur van de binnenstad.

In de detailhandelsnota is aanvullend op de PDV branches een driedeling in grootschalige branches gemaakt. Eén categorie daarvan betreft branches die een proces van schaalvergroting doormaken maar recreatief bezocht worden, waaronder bruin- en witgoed (multimedia). In de detailhandelsnota staat vermeld dat het wel of niet toestaan van deze branches op perifere locaties om lokaal maatwerk en om specifieke lokale afwegingen vraagt. Bij de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de perifere en grootschalige detailhandel wordt een duidelijke keuze gemaakt voor Oostpoort als PDV locatie (met de klassieke PDV-branches als dragers) en ook als locatie voor de PDV + branches (branches als rijwielen, automotive, babyartikelen, verlichting, dierenbenodigdheden, tenten en outdoor). Oostpoort wordt daarmee binnen Roosendaal het hoofdcluster voor het thema wonen met een lokale en regionale uitstraling en overeenkomend verzorgingsgebied. In de detailhandelsnota wordt aangegeven dat detailhandel in bruin- en witgoed in principe goed past binnen dit thema wonen.

3.2. Bijzonder deel

Naast de zienswijze met betrekking tot het hiervoor behandelde aspect is een aantal individuele zienswijzen binnengekomen betreffende andere onderdelen van het bestemmingsplan Majoppeveld, locatie Oostpoort, welke onderstaand verder worden behandeld.

3.2.1 Reclamant 1

Ruimere mogelijkheden perceel reclamant

Reclamant heeft diverse initiatieven genomen om te komen tot een andere invulling van het pand Rucphensebaan 23 te Roosendaal, te weten een keukencentrum, een tuincentrum en een bedrijf dat zich bezighoudt met de verkoop van wit- en bruingoed. Op 22 juni 2008 heeft reclamant het initiatief genomen voor de vestiging van een supermarkt op zijn locatie. Aan deze initiatieven is geen medewerking verleend. Naar het oordeel van reclamant is dit niet consequent omdat het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheden verruimt om retailzaken te vestigen die geen directe verwantschap vertonen met het thema wonen. Reclamant verzoekt de grenzen van het plangebied zodanig op te rekken dat ook op zijn perceel de mogelijkheden ruimer worden om tot een passende invulling te komen. Daarnaast spreekt reclamant over een ongelijke behandeling. Van een consistente planologische koers in het gebied Oostpoort en aangrenzende gebieden is geen sprake. Waar reclamant zelf reeds jaren tevergeefs om vraagt, kan kennelijk in een handomdraai worden gerealiseerd op nog geen steenworp afstand van het perceel van reclamant.

Reclamant is op zichzelf niet tegen verruiming van de brancheringsmogelijkheden in het gebied, echter wel voor zover zijn terrein niet is meegenomen in het bestemmingsplangebied. Hij verzoekt om de grenzen te verruimen zodat ook het perceel van reclamant de ontwikkelmogelijkheden van Oostpoort krijgt. Verder verzoekt reclamant de bestemming van haar perceel ook zodanig te wijzigen dat er onder voorwaarden eveneens detailhandelsactiviteiten op het gebied van food kunnen worden gevestigd.

Reactie:

Het beroep van reclamant richt zich op de planbegrenzing van het bestemmingsplan. In beginsel komt de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan(herziening).

Niet aannemelijk is gemaakt dat reclamant ten gevolge van de gekozen planbegrenzing wordt beperkt in zijn bedrijfsmogelijkheden. Het plangebied omvat de gronden waarvoor volgens het vigerende bestemmingsplan Majoppeveld reeds een wijzigingsbevoegdheid gold ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein-1 met de nadere aanduiding "woonboulevard". Daarnaast omvat het plangebied tevens het terrein dat op grond van het vigerende bestemmingsplan Majoppeveld reeds de bestemming Bedrijventerrein 1 met de nadere aanduiding "woonboulevard" heeft. Het betreft het gebied waar in het verleden een woonboulevard tot ontwikkeling is gekomen en waarvoor uitbreiding van die woonboulevard was voorzien.

Er is een planologische koers uitgezet, er zijn grenzen aangegeven tot waar de meubelboulevard zal gaan reiken. De locatie Oostplein 17 is al jarenlang in beeld als toekomstige uitbreiding van de meubelboulevard. Het perceel van reclamant, dat op een afstand van ongeveer 300 meter van de meubelboulevard vandaan ligt en in het lint van de Rucphensebaan, niet. Bovendien is er op de locatie Oostpoort ook geen detailhandel mogelijk op het gebied van food zoals reclamant wenst.

De afgelopen jaren is er een trend waarneembaar dat, andere dan de tot nu toe toegelaten branches, zich steeds meer perifeer willen vestigen. Het gaat hierbij vooral om grootschalige winkelformules die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in een binnenstad of ander winkelgebied zouden passen. Deze ontwikkelingen kunnen zonder meer een toegevoegde waarde betekenen, mits ze op een goede manier worden ingepast in de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur.

Het wel of niet toestaan van grootschalige detailhandel op perifere locaties vraagt om lokaal maatwerk en om specifiek lokale afwegingen. Dit is in de detailhandelsnota voor Roosendaal integraal uitgewerkt. Hierin is bepaald dat de locatie Oostpoort als meest geschikte tweede locatie in aanmerking komt voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Het perceel van reclamant behoort daartoe niet. De conclusie is

dat de begrenzing van het plangebied alleszins redelijk is te noemen en in ruimtelijk opzicht betreft het ook een logische begrenzing.

Van ongelijke behandeling is overigens geen sprake. Alleen het verzoek tot vestiging van een supermarkt op de locatie Rucphensebaan 23 is bekend bij de gemeente. Dit heeft reclamant gedaan bij brief van 22 juni 2008. Reclamant heeft zich per brief bij de gemeente gemeld voor de vestiging van een supermarkt op de zijn perceel. Op dit perceel rust de bestemming "Bedrijventerrein", terwijl daarnaast detailhandel in auto's, boten en caravans is toegelaten. De toegestane vorm van detailhandel betreft de (zoals in de detailhandelsnota aangeduide) klassieke PDV-branchen ABC-goederen (auto's, boten en caravans). In de periode 1 oktober 2005 tot 1 mei 2007 heeft er op het perceel ook perifere detailhandel in de vorm van autoverkoop plaatsgevonden. In de antwoordbrief van de gemeente is helder weergegeven waarom een supermarkt in levensmiddelen op deze locatie niet mogelijk is. Uiteraard is de gemeente geen voorstander van leegstand van panden, maar het initiatief dient wel te passen in formeel vastgesteld beleid.

3.2.2 Reclamant 2

Strijd met provinciaal beleid en distributieve ruimte

Volgens provinciaal beleid is grootschalige detailhandel van meer dan 1.500 m² toegestaan, mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Uit een regionaal afgestemde onderbouwing moet blijken dat er ruimtelijke en distributieplanologische mogelijkheden zijn voor geconcentreerde vestiging van grootschalige detailhandel binnen een stedelijke regio. Als er ruimte is, dan dient de GDV bij voorkeur direct aansluitend aan een binnenstedelijk winkelconcentratiegebied gesitueerd te worden. Pas als dit niet mogelijk blijkt, dient gezocht te worden binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, op multimodaal ontsloten knooppunten. De locatie Oostpoort is volgens reclamant niet direct aansluitend aan het binnenstedelijk gebied. Evenmin is de locatie Oostpoort op een multimodaal ontsloten knooppunt gelegen. De locatie is niet of nauwelijks bereikbaar per openbaar vervoer.

Reactie:

A Strijd met provinciaal beleid

De zienswijze van reclamant richt zich niet zozeer tegen de toelating in het bestemmingsplangebied van GDV-functies in zijn algemeenheid maar veeleer tegen de mogelijkheid die daarmee ontstaat om aldaar wit- en bruingoedvestigingen toe te staan en meer in het bijzonder tegen de vestiging van BCC ter plaatse.

Het toelaten van GDV in het gebied is anders dan reclamant stelt niet in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. In dit kader kan bovendien ook worden gewezen op de bedoeling om in toekomstig provinciaal beleid een wijziging te laten plaatsvinden in de mogelijkheden voor bepaalde functies, waaronder ook grootschalige detailhandel.¹

Daarnaast geldt dat ook volgens het geldende provinciale beleid² grootschalige detailhandel met een minimale omvang van 1.500 m² bvo buiten de bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden moet worden geacht tot de mogelijkheden te behoren wanneer vestiging in de binnenstad niet haalbaar is en daarnaast uit onderzoek blijkt, dat dit voor één of meer branches gelegen in de binnenstedelijke en/ of buurtgebonden winkelconcentratiegebieden niet tot onaanvaardbare gevolgen zou kunnen leiden.

¹ vgl. Hoofddijnen notitie reikwijdte en detailniveau plan-mer structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant van 17 september 2009 (B02023/CE9/OH7/000068/ws)

² Handreiking voor ruimtelijke plannen Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel van de Provincie Brabant d.d. 20 juli 2004 (Onderwerp Beleidsbrief bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen)

Ook de detailhandelsnota van de gemeente Roosendaal staat positief tegenover vestiging van grootschalige detailhandel op de locatie Oostpoort. Hierin wordt opgemerkt dat de locatie Oostpoort als tweede locatie in aanmerking komt voor vestiging van grootschalige detailhandel, wanneer de inpassing in de binnenstad ruimtelijk gezien niet mogelijk of haalbaar is.

In de bestemmingsregels (artikel 3 Bedrijventerrein -1) van het vast te stellen bestemmingsplan is de vestiging van grootschalige detailhandel - conform het gemeentelijk en provinciaal beleid - slechts mogelijk als uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat vestiging ter plaatse voor een specifieke branche gelegen in binnenstedelijke en/ of buurtgebonden winkelconcentratiegebied niet tot onaanvaardbare gevolgen leidt. Verder worden er in de bestemmingsregels eisen gesteld aan het minimum brutovloeroppervlak. Dit minimumoppervlak is zodanig, te weten 1.500 m² bvo dat vestiging in de binnenstad qua omvang veelal reeds om die reden niet mogelijk zal zijn dan wel inpassing ruimtelijk onwenselijk moet worden geacht in een binnenstedelijke context. Dergelijke zeer grote zaken passen immers niet in de kleinschalige structuur van de stad.

Het is niet altijd mogelijk om in zijn algemeenheid een verder onderscheid te maken in de toegestane branches van de mogelijk te vestigen GDV-functies anders dan op basis van ruimtelijk relevante criteria. Ondanks dat in artikel 3.1.2 Bro per 1 juli 2008 is bepaald dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot branches en horeca, hetgeen de indruk wekt dat de planwetgever ruime beoordelingsvrijheid heeft toegedacht bij beperkende bepalingen in ruimtelijke besluiten, is de Afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraken streng als voorheen. De Afdeling is van oordeel branche- en assortimentsbepalingen in beginsel niet in bestemmingsplannen thuishoren.³ Vastgehouden wordt aan deze sinds 1987 bestaande opvatting.⁴

In het kader van toetsing van een (bouw)aanvraag voor een specifieke branche zal worden getoetst of een vestiging in overeenstemming is met de bestemmingsregels en vestiging aldus mogelijk is. Tegen vergunningverlening kan door belanghebbenden in dat geval worden opgekomen. Voor zover geen bouwvergunning is vereist en men mocht menen dat het realiseren van een GDV-vestiging niet in overeenstemming is met de bestemmingsregels, zal men voorts kunnen verzoeken om handhaving en zal in dat kader een nadere toetsing (eventueel door de rechter) kunnen plaatsvinden.

In onderhavige procedure bestaat geen ruimte om op te komen tegen de vestiging van BCC in het gebied. Dit zal moeten in het kader van een concrete ten behoeve van de vestiging van de BCC verleende vergunning. Dit is in het onderhavige geval ook gebeurd door reclamant.

B. Distributieve ruimte

Voor zover reclamant mocht menen dat er nu reeds onvoldoende distributieve ruimte bestaat om in het gebied detailhandel in multimedia, bruin- en witgoed toe te staan en om die reden een beperking zou moeten worden opgenomen ten aanzien van die branches, is dit niet juist. Er bestaat op dit punt geen reden die branches reeds op voorhand uit te sluiten.

Uit distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd in 2009 door BRO in opdracht van Daan B.V. ten behoeve van de besluitvorming ten aanzien van de vestiging van de BCC in het gebied, blijkt dat er nog voldoende uitbreidingsruimte bestaat in zowel het gebied als in de betreffende branche. Distributieve ruimte is weliswaar aan verandering onderhevig, echter het in 2009 uitgevoerde onderzoek is nog voldoende actueel. Overigens wordt door reclamanten ook niet met een deskundigenadvies onderbouwd waarom dit onderzoek niet meer actueel zou zijn.

³ vgl. ABRs10 juni 2009, AB 2009,252

⁴ vgl. onder meer Vz. ARRvS 20 oktober 1987, AB 1998, 302 en KB 22 februari 1994, BR 1994, 494, waarin werd overwogen: 'Bepalingen die de toelaatbaarheid van detailhandelsvestigingen afhankelijk stellen van branche of assortiment behoren in beginsel niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Van dit uitgangspunt kan slechts worden afgeweken indien vaststaat dat de eisen die de ene branche aan het gebruik van de grond en de opstallen stelt, in ruimtelijk opzicht afwijken van eisen die het gebruik van de andere branche met zich meebrengt'. ABRvS 6 juli 2005, 200505920/1, BR 2006, p. 1077, ABRvS 21 april 2004, BR 2004, 668

Voor de BCC-vestiging is bovendien reeds vergunning verleend. Op het moment van de besluitvorming ter zake werd voldaan aan alle aan de vestiging van BCC te stellen voorwaarden, betreffende de distributieve ruimte en de onmogelijkheid van vestiging in de binnenstad. Uit onderzoek bleek toen dat er in binnenstedelijke en/of buurtgebonden winkelconcentratiegebieden in totaal 11 panden zijn met een oppervlakte van 800 m² wvo en slechts twee panden met een groter oppervlak dan 1.500 m² wvo. Op het moment van de besluitvorming bestond er echter geen enkele aanwijzing dat deze panden op korte termijn zouden vrijvallen, noch was er sprake van leegstaande panden die qua omvang en voorkeurlocatie vanuit het binnenstedelijk actieplan in aanmerking zouden kunnen komen voor vestiging van een elektrowarenhuis. Bovendien gaat het niet alleen om de grootte van een pand maar ook over andere zaken zoals bereikbaarheid in relatie tot de te verhandelen goederen.

Verder geldt dat er in het kader van elke nieuwe vestiging opnieuw moeten worden gezien en aangetoond dat wordt voldaan aan de bestemmingsregels en vestiging aldus mogelijk is.

3.2.3 Reclamant 3

Reclamant is van mening dat ten onrechte en zonder enige motivering de mogelijkheden tot verandering, uitbreiding of aanpassing van zijn opstallen worden beperkt door het ontwerp-bestemmingsplan en de onderliggende keuzes. Gesteld wordt dat in het bestemmingsplan, bij de toetsing aan de parkeernorm ten behoeve van toegelaten functies elders in het bestemmingsplangebied, ten onrechte en zonder toestemming rekening wordt gehouden met de eigen parkeerplaatsen van reclamant. Hierdoor zouden toekomstige uitbreidingen van reclamant worden geblokkeerd en zou het omzetten van het gebied voor andere functies en/of uitbreiding worden bemoeilijkt. Verder zou er mindere ruimte zijn voor reclamant om uit te breiden of verder te ontwikkelen.

Reclamant verzoekt het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het in stand houden van de parkeergelegenheid, volume gereserveerd te houden voor de functies van reclamant en aan reclamant ruimte te geven om tot uitbreiding van functies te komen om zo de vitaliteit en flexibiliteit van het vastgoed en daarmee de mogelijkheid tot exploitatie in stand te houden.

Reactie:

Naar aanleiding van de argumentatie van de zienswijze met betrekking tot de parkeerplaatsen op eigen terrein wordt tegemoet gekomen worden aan dit onderdeel. Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat daarin de eis wordt gesteld, dat wanneer een bouwplan daartoe aanleiding geeft op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerruimte. Hierbij zal worden getoetst aan de parkeernormen in het bestemmingsplan. Voor zover in de voorschriften is opgenomen dat parkeerplaatsen voor functies ook geclusterd binnen een bepaalde bestemming mogen worden gerealiseerd, zal dit worden gewijzigd in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarin zal de eis worden opgenomen dat parkeerruimte ten behoeve van een bepaalde functie op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In zoverre zal worden tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze.

Anders dan reclamant meent worden zijn mogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan niet beperkt maar juist verruimd. Het perceel van reclamant heeft onder het vigerende bestemmingsplan de bestemming "BT-1c" (Bedrijventerrein 1) met de nadere aanduiding "Wb" (woonboulevard), binnen welke bestemming bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn toegelaten en daarnaast mag eveneens een woonboulevard worden gevestigd, waarbij moet worden gebleven binnen een in de voorschriften bepaald maximum oppervlak voor het totaal (20.000 m² bvo) en een minimum oppervlak per detailhandelsvestiging 1000 m². Voor horecafuncties geldt een maximaal gezamenlijk oppervlak van 500 m².

Onder het nieuwe bestemmingsplan zijn de mogelijkheden op het perceel van reclamant juist ruimer. Het perceel heeft immers binnen het ontwerpbestemmingsplan eveneens de bestemming "BT1"

(Bedrijventerrein 1) maar thans met de nadere aanduiding "sbt-wbgdh" (specifieke vorm van bedrijventerrein – woonboulevard en grootschalige detailhandel). Binnen die bestemming zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 mogelijk en daarnaast tevens een woonboulevard en grootschalige detailhandel. Het maximum van in het totaal te realiseren oppervlak woonboulevard en grootschalige detailhandel bedraagt onder het nieuwe bestemmingsplan 40.000 m² bvo. Van een beperking van de mogelijkheden van reclamant door de wijzigingen in het bestemmingsplan kan dan ook niet worden gesproken.

Voor zover door andere belanghebbenden in het gebied een gedeelte van het totaaloppervlak reeds is opgesoupeerd dan wel zal worden ingenomen, is dit niet een gevolg van het onderhavige bestemmingsplan. Hiertegen kan worden opgekomen in het kader van concrete besluitvorming die ziet op die ontwikkelingen, welke thans niet aan de orde is.

Voor zover overigens een deel van het oppervlak wordt opgesoupeerd, bestaat er nog voldoende verdere uitbreidingsruimte voor reclamant. Wanneer reclamant concrete uitbreidingsplannen heeft moet hij daartoe een aanvraag indienen en kan daarop in dat kader worden beslist.

3.3. Conclusie

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan waar het betreft de daarin gehanteerde parkeernormen.

4. Hoorzitting

Op 2 september 2010 heeft een hoorzitting plaatsgevonden van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening in het kader van de onderhavige zienswijzenbehandeling.

Tijdens deze vergadering zijn vooral nog enkele accenten gelegd op hetgeen eerder al schriftelijk als zienswijze was ingediend.

Voor het overige wordt hier dan ook verder verwezen naar het van deze bijeenkomst gemaakte verslag.

Bijlage, behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Majoppeveld, locatie Oostpoort".