

REACTIENOTA BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN “VRIEZENVEEN LINTBEBOUWING EN CENTRUMGEBIED, PH KRIJGERSTRAAT 74”

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Deze reactienota behoort bij het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, ph Krijgerstraat 74 ". Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 21 maart 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Twenterand Courant gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen. Er is een zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze beoordeeld. Tevens is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd die in hoofdstuk 3 is beschreven.

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZE

WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) niet op internet komen, zodat deze gegevens niet in dit voorstel zijn weergegeven.

ONTVANKELIJKHEID

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en kan derhalve ontvankelijk worden verklaard.

BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZE

De ingediende zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. De zienswijze wordt in haar geheel beoordeeld.

DE ZIENSWIJZE

Samenvatting

Reclamant merkt het volgende op:

1. Er worden meerdere vragen gesteld aangaande het ter inzage liggende bestemmingsplan.
2. Er wordt een relaas gegeven over het handelen van een aantal met naam genoemde personen.
3. Bij de ter inzage liggende stukken ontbrak een ambtelijk advies waaruit blijkt welke planologische gronden en motieven een rol gespeeld hebben om medewerking te verlenen.

4. Er wordt veel meer uitbreidingsvolume toegestaan dan tekstueel is beschreven. Er is strijdigheid tussen de verbeelding en de regels. Uit interpretatie van de regels en de plankaart blijkt dat er fors meer dan 330 m² uitgebreid kan worden.
5. De publicatie was misleidend, omdat er gesproken werd van een beperkte uitbreiding. Het uitbreidingsplan voor de C1000 is exorbitant. 330 m² is een zeer forse uitbreiding.
6. Verruiming van het winkelvloeroppervlak is planologisch niet te verantwoorden en leidt tot onevenredige nadelen voor de directe omgeving, voor de verkeers- en parkeervoorzieningen en voor de verhuurbaarheid van bestaande winkelvloeroppervlakken. Er ontbreekt een deugdelijke deskundigenonderbouwing op grond waarvan de uitbreiding in distributieplanologische zin te verantwoorden is. Gesteld wordt dat een wijziging van de winkelformule nimmer een motief kan zijn voor uitbreiding. Er is geen noodzaak.
7. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet aangetoond dat het veranderen van de oriëntatie van de entree en de bevoorrading in bedrijfseconomische zin onhaalbaar is. Door vergroting van de winkel zal de overlast voor wat betreft bevoorrading en de verkeersveiligheid toenemen.
8. Uit niets blijkt dat het winkelpand ook aan de voorzijde uitgebreid mag worden. Een uitbreiding aan de zijde van het Westeinde is in visuele zin ongewenst en belemmert de vlotte verkeersafwikkeling.
9. De gemeente had voor de planwijziging de eis moeten stellen dat de bevoorrading vanaf de recentelijk aangelegd weg plaats moet vinden. Daarnaast had op grond van de Wro 2008 een bijdrage gevraagd moeten worden voor de aanleg van deze doodlopende weg.
10. De Structuurvisie Twenterand is van hogere orde dan de Detailhandelsstructuurvisie. Tevens is de Structuurvisie van latere datum. Hieraan wordt de conclusie verbonden dat daarmee sectorale beleidsnota's terzijde geschoven zijn. In de toelichting wordt voortschrijdende ontwikkelingen gemist zoals die bij de vaststelling van de Structuurvisie voor het voetlicht is gebracht. De tekst van de plantoelichting is in die zin selectief geredigeerd.
11. De papieren versie van de planverbeelding is vanwege de toegepaste schaal nauwelijks leesbaar.
12. Er is geen sprake van een gelijke behandeling met het Aldi-Manitobapleinplan. Er is sprake van willekeur. Bij de afweging om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan had een ALDI-vestiging aan het Manitobaplein als feitelijk gerealiseerd betrokken moeten worden. Het Aldiplan had eerst behandeld dienen te worden voordat de C1000 aan de beurt is.
13. Het belang van andere supermarkten en overige gespecialiseerde detaillisten is op geen enkele wijze bij de afweging betrokken.
14. Gemist wordt de afweging om de supermarkt te verplaatsen naar het centrumgebied.

Beoordeling

- Ad 1. De vragen zijn in een afzonderlijk aan reclamant verzonden brief beantwoord.
- Ad 2. Dit betreffen geen relevante planologische aspecten en worden buiten de beoordeling gelaten.
- Ad 3. Het is over het algemeen niet gebruikelijk dat ambtelijke adviesnota's bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De procedure voor een bestemmingsplan wordt gestart op basis van een concreet besluit van het college. Dit besluit heeft ter visie gelegen. De planologische motivering is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Indien expliciet gevraagd wordt om achterliggende stukken, dan worden deze voor zover ze openbaar zijn, op de gebruikelijke wijze ter beschikking gesteld.
- Ad 4. Het huidige pand heeft op de begane grond, gemeten van de GBKN, een brutovloeroppervlak ter grootte van 1.590 m². Op de verdieping is er sprake van een brutovloeroppervlak ter grootte van 161 m². Tezamen bedraagt het brutovloeroppervlak van het pand 1.751 m². In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (blz. 9) is abusievelijk een gezamenlijke oppervlakte van 1.765 m² genoemd. Deze fout wordt hersteld. Het aan de planherziening ten grondslag liggende bouwplan betreft een uitbreiding van de oppervlakte van het bestaande gebouw ter grootte van 330 m². Van deze 330 m² ligt 60 m² binnen het bestaande bouwvlak. Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het bouwvlak ter grootte van 270 m². De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats aan de zuidzijde. Na realiseren van de gewenste uitbreiding zal het brutovloeroppervlak gemeten op de begane grond 1.920 m² bedragen.

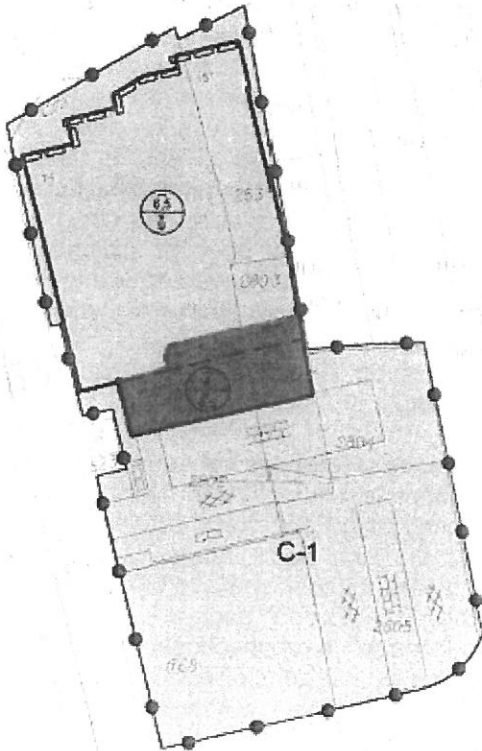
Tezamen met het oppervlak op de verdieping bedraagt de totale brutovloeroppervlak in totaal 2.081 m².

Wij bestrijden de opvatting dat er sprake is van strijdigheid tussen de verbeelding en de regels. Tevens bestrijden wij de opvatting dat er fors meer dan 330 m² uitgebreid kan worden. Zoals reeds is opgemerkt blijkt uit de verbeelding dat het bouwvlak aan de zuidzijde met 270 m² wordt vergroot.

- Ad 5. Zoals onder ad 4. is betoogd wordt het bouwvlak vergroot met 270 m². In procenten is dit een vergroting met 17%. In de publicatie is niet gesproken van een beperkte uitbreiding en is in die zin dus ook niet als misleidend te noemen. De zakelijk tekst luidde als volgt:

"De planherziening heeft ten doel om een uitbreiding van de bestaande supermarkt mogelijk te maken. Deze uitbreiding vloeit voort uit het wijzigen in de winkelformule."

Ten opzichte van het geldend planologisch regime is er geen sprake van een forse uitbreiding. Deze conclusie is te herleiden uit een vergelijking van beide planologische regimes. Hieronder is ter verduidelijking in het donkergroen (bij een zwart-wit kopie in het zwart) de uitbreiding van het bouwvlak aangegeven



- Ad 6. Op het perceel Krijgerstraat 74 is al sinds 1976 een supermarkt gevestigd, die na enkele uitbreidingen uitgegroeid is tot de omvang zoals die er nu staat. Op grond van het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan mag de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van een detailhandelsvestiging (i.c. een supermarkt) maximaal 1600 m² bedragen (zie artikel 3, lid 3.2, onder 5). In artikel 1, lid 1.34, wordt onder verkoopvloeroppervlakte verstaan de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel.

De verkoopvloeroppervlakte is dus niet hetzelfde als de brutovloeroppervlakte. In de brutovloeroppervlakte zitten bijvoorbeeld het magazijn, het kantoor, de personeelsruimte, de

keuken en overige bijruimten.

De maximaal toelaatbare verkoopvloeroppervlak is ontleend aan het geldende bestemmingsplan. In die zin is geen sprake van een verruiming. Dit zijn bestaande rechten. Reclamant miskent dit. In theorie kan de verkoopvloeroppervlakte zelfs binnen het huidige bouwvlak gerealiseerd worden. Echter, het realiseren van verkoopvloeroppervlakte op een verdieping is niet een praktische oplossing. Bij een supermarkt is het gewenst dat de verkoopvloeroppervlakte zich op de begane grond bevindt. Vandaar de planologische verruiming qua bouwvlak.

De vergroting van het bouwvlak leidt niet tot onevenredige nadelen voor de directe omgeving en de verkeers- en parkeervoorzieningen. De motivering hiervoor is:

- De uitbreiding van het bouwvlak vindt aan de zuidzijde plaats. Dit is aan de zijde van het parkeerterrein en heeft dus geen noemenswaardige nadeel voor de directe omgeving. Belangen van directe omwonenden worden niet in onevenredige mate aangetast;
- Het winkelbedrijf is gelegen aan een weg met een verkeersfunctie en wordt goed ontsloten. Er zijn geen verkeerskundige problemen bekend en te verwachten;
- De omvang van het parkeerterrein op eigen terrein is toereikend in relatie tot de omvang van het winkelpand. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

Voorts leidt de vergroting van het bouwvlak niet tot onevenredige nadelen voor de verhuurbaarheid van bestaande winkelvloeroppervlakken. Allereerst is van belang dat er geen verruiming plaatsvindt van de bestaande planologische toegestane maximale verkoopvloeroppervlakte. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" is maximaal 1600 vierkante meter toegestaan (artikel 5, lid 5.2, onder 5) en in het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan is daar ook sprake van. Er is dus geen sprake van een planologische verruiming ten aanzien van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte. Er is sprake van gevestigde rechten. In het kader van een zorgvuldige beoordeling of de gevestigde rechten nog steeds voldoen aan een goede ruimtelijke ordening heeft er naar aanleiding van de zienswijze een nader onderzoek plaatsgevonden¹. Het betreft hier de distributieve toets en effecten uitbreiding C1000 supermarkt Vriezenveen. Deze rapportage gaat onderdeel uitmaken van de plantoelichting. Uit deze rapportage blijkt dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een behoefte is aan de gewenste uitbreiding en dat er anderszins geen belemmeringen zijn die zich tegen de verruiming van de de gewenste ontwikkeling verzetten. De voorziene uitbreiding heeft geen onaanvaardbare leegstand en verpaupering tot gevolg.

Ad 7. In 1994 en 2000 is beide keren met toepassing van de vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO-oud) het winkelpand vergroot. Bij de eerste vergroting is, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan "Vriezenveen Centrum, omgeving Prinsenweg-Krijgerstraat" besloten medewerking te verlenen voor de opzet zoals die zich thans reeds voordoet, te weten bevoorrading aan de noordzijde. Het betreft een bestaand recht waaraan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet voorbij kan worden gegaan². Het bedrijf heeft aanzienlijke investeringen gepleegd. Deze winkelopzet in ogenschouw nemend is het in financieel en bedrijfseconomische zin niet realistisch om het gehele pand zo te verbouwen dat de entree en de bevoorrading gekanteld wordt. Dit heeft vanzelfsprekend ook de nodige gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte, te weten de inrichting van het parkeerterrein om het manoeuvreren van bevoorradingsvoertuigen mogelijk te maken. Er zijn geen zwaarwegende ruimtelijke argumenten tegen het voortbestaan van de huidige situatie inclusief de vergroting van het bouwvlak. Overigens is de opmerking op pagina 11 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat gebouwen op basis van het geldend bestemmingsplan in principe niet georiënteerd mogen worden op de achterliggende onbebouwde ruimte onjuist. Dit wordt gecorrigeerd.

Ad 8. Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding aan de noordzijde, te weten de kant van het Westeinde. Het in de verbeelding ingetekende bouwvlak omsluit aan de noord-, de west-

¹ Met dit onderzoek wordt tegemoet gekomen aan de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie bijvoorbeeld de recente uitspraak van 6 augustus 2014 met zaaknummer 201206568/1/R1.

² Zie bijvoorbeeld de redelijk recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 mei 2014 met zaaknummer 201308863/1R3 (zie rechtsoverweging 5).

en de oostzijde de bestaande bebouwing. Het bouwvlak was in dezelfde vorm opgenomen in de voorgaande bestemmingsplannen "Vriezenveen Centrum, omgeving Prinsenvweg-Krijgerstraat" en "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied". Van een verruiming aan de zijde van het Westeinde is geen sprake. De stelling van reclamant is feitelijk onjuist.

- Ad 9. Zoals onder ad 7. al is betoogd, brengt een totale kanteling van de winkelorientatie buitensporig hoge kosten met zich mee en is sprake van verkregen rechten. De recentlijk gerealiseerde weg maakt onderdeel uit van de verkeerstructuur rond het centrumgebied (bestemmingsplan Vriezenveen Centrum – 1994 en bestemmingsplan Vriezenveen Centrum, omgeving Prinsenvweg-Krijgerstraat – 1997) en is voor wat betreft de exploitatie ondergebracht in het centrumontwikkelingsplan. Vanwege prioritering in gefaseerde planrealisatie, grondverwervingsperikelen en uitvoeringsaspecten was eerdere realisatie echter niet mogelijk. Tussen het nieuw aangelegde wegtracé en het Westeinde is een wegverbinding, die in het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" voorzien is van de bestemming "Verkeer". Voor het bestemmingsplan geldt geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. De uitbreiding is minder dan 1000 vierkante meter brutovloeroppervlakte.
- Ad 10. Er is geen statusverschil tussen de structuurvisie Twenterand en de detailhandelstructuurvisie. In de structuurvisie Twenterand (vastgesteld 19 juli 2012) is aangegeven (blz. 7) dat de bij besluit van 15 maart 2011 vastgestelde visies de bouwstenen vormen voor de structuurvisie. De vastgestelde visies blijven onverkort van toepassing en zullen geactualiseerd worden in het jaar zoals vermeld in het overzicht van de literatuur (blz. 64).

Wij bestrijden de mening van appellante dat de detailhandelsstructuurvisie "overruled" is door de structuurvisie. Het kaartbeeld op bladzijde 34 geeft door middel van een cirkelaanduiding het concentratiegebied weer waar voorzieningen zich bevinden of tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Dit is in het kaartbeeld ook zo weergegeven in de andere kernen. Op bladzijde 45 van de structuurvisie is het concentratiegebied ook globaal aangegeven door middel van een asterix. Het betreft hier het concentratiegebied "voorzieningen". Onder voorzieningen wordt niet alleen detailhandel verstaan maar bijvoorbeeld ook maatschappelijke voorzieningen en gezondheidsvoorzieningen (zie de legenda van het kaartbeeld op bladzijde 34 en de legenda op bladzijde 44). Dit is breder dan detailhandel alleen. Het concentratiegebied in de detailhandelsstructuurvisie heeft alleen betrekking op detailhandel. Reclamant miskent dit.

De detailhandelsstructuurvisie is gewoon geldend. Het is een specifieke nota die is toegesneden op de detailhandel binnen de gemeente Twenterand. De structuurvisie doet geen gedetailleerde uitspraken (zie eerste kolom van bladzijde 8 van de structuurvisie). Het was en is de bedoeling van de gemeenteraad om te gaan voor een compact centrum. Dat de detailhandelsstructuurvisie niet is ingetrokken en geldend is blijkt ook uit bladzijde 7 van de structuurvisie. Wij citeren:

"De Bedrijventerreinvisie, de Sociaaleconomische Visie en de Detailhandelsvisie zijn in de raadsvergadering op 1 februari 2011 vastgesteld. Al deze documenten vormen belangrijke bouwstenen voor de Structuurvisie Twenterand."

Om toekomstige discussie te voorkomen wordt in de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan hierop nader ingegaan, zodat het helder en duidelijk is dat de detailhandelsstructuur nog gewoon geldend is.

- Ad 11. De planverbeelding, die deel uitmaakt van het bestemmingsplan, heeft een schaal van 1 op 1.000. Dit is voor bestemmingsplannen een gangbare schaal. De verbeeldingen (7 kaartbladen) van het moederplan, "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied", zijn ook uitgevoerd op een schaal 1:1.000. Alle noodzakelijke informatie op de verbeelding is duidelijk leesbaar en meetbaar. Overigens is de papieren verbeelding niet juridisch bindend. De digitale versie is juridisch bindend. Er wordt voldaan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012.

Ad 12. Het hier aan de orde zijnde perceel Krijgerstraat 74 en het perceel Manitobaplein 3-5 bevinden zich allebei buiten de geldende contour "Concentratiegebied Vriezenveen centrum" van de detailhandelsstructuurvisie. In tegenstelling tot reclamant's stelling is er echter geen sprake is van een rechtens vergelijkbaar geval. De volgende verschillen doen zich voor:

- Bij het perceel Krijgerstraat 74 is er geen sprake van een verruiming van de maximale hoeveelheid toegestane planologische ruimte voor verkoopvloeroppervlakte (i.c. 1600 m²). Er is enkel en alleen sprake van een vergroting van het bouwvlak (i.c. 270 m²). Het bedrijf heeft concrete realistische plannen om gebruik te maken van de maximale toegestane verkoopvloeroppervlakte. Op het perceel Manitobaplein 3-5 is maximaal 981 m² aan verkoopvloeroppervlakte toegestaan. Reclamant heeft ruimschoots voldoende gelegenheid gehad om binnen de toegestane hoeveelheid van maximaal 981 m² een supermarkt te realiseren. Daarvan is tot op heden nog steeds geen gebruik van gemaakt. Er zijn geen concrete realistische plannen.
- Op het perceel Krijgerstraat 74 is feitelijk een bestaande supermarkt gevestigd. Op het perceel Manitobaplein 3-5 is feitelijk geen bestaande supermarkt gevestigd.
- De directe omgevingskenmerken van het perceel Manitobaplein 3-5 verschillen met die van het perceel Krijgerstraat 74. Bij het perceel Manitobaplein 3-5 zijn er wel zwaarwegende ruimtelijke belemmeringen zijn voor de vestiging van een supermarkt. Deze belemmeringen zijn:
 - Er is onvoldoende parkeerruimte op maaiveldniveau. Het perceel Manitobaplein 3-5 is hiervoor te klein;
 - De aanvoer van goederen met gelede meer-assige voertuigen is onvoldoende. Het ontbreekt aan toereikende manoeuvreerruimte, zowel in het openbare domein alsmede ook op eigen terrein.

Ad 13. Deze aspecten zijn nader onderzocht in de rapportage "Distributieve toets en effecten uitbreiding C1000 supermarkt Vriezenveen". De belangen van de andere supermarkten en overige gespecialiseerde detaillisten zijn meegewogen. Wij achten de belangen van de uitbreiding van de C1000 zwaarwegender dan de belangen van de andere supermarkten en overige gespecialiseerde detaillisten. De belangen van de anderen worden niet onevenredig aangetast.

Ad 14. De gevraagde uitbreiding van het bouwvlak met 270 m² past binnen het gevoerde ruimtelijke beleid. Verplaatsing van de supermarkt is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. Op blz. 10 van de detailhandelsstructuurvisie staat het volgende:

Beperken uitbreiding winkelaanbod buiten concentratiegebied

Winkels buiten het concentratiegebied kunnen gewoon blijven bestaan. Verdere uitbreiding van de winkelfunctie moet daar echter worden tegengegaan. Een flexibel beleid ten aanzien van een beperkte (passende) uitbreidingen door zittende ondernemers is gewenst. Relocatie naar het centrumgebied moet echter gestimuleerd worden.

Op het perceel Krijgerstraat 74 is al sinds 1976 een supermarktbedrijf actief. Er is dus sprake van een bestaande winkel en een zittende ondernemer. In vergelijking met het bestaande bestemmingsplan neemt het voor het publiek toegankelijke winkeloppervlakte niet toe (maximaal 1600 m² verkoopvloeroppervlakte). Alleen het bouwvlak wordt vergroot met 270 m². De uitbreiding wordt als beperkt gekwalificeerd. Qua bebouwingsoppervlak 17% en qua verkoopvloeroppervlakte 0%. Voorts is de uitbreiding passend in de directe omgeving. De ruimtelijke belangen (o.a. leegstand) worden niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

Verplaatsing van de supermarkt is vanuit bedrijfseconomische redenen niet haalbaar.

Conclusie

Er wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen voor wat betreft het verbeteren c.q. aanvullen van de motivering. Voor het overige wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij de gewenste uitbreiding aanvaardbaar. Wij hechten aan de belangen van de ondernemer meer gewicht dan aan de belangen van reclamant. Er is geen sprake van een ongelijke behandeling.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGINGEN

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt is in 1994 en 2000 met toepassing van de vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO-oud) het winkelpand vergroot. Verleende vrijstellingen/bouwvergunningen zijn bestaande rechten waaraan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet voorbij kan worden gegaan. Uit een toetsing van de in het verleden verleende bouwvergunningen/vrijstellingen aan het ontwerp-bestemmingsplan is gebleken dat de regels van het ontwerp-bestemmingsplan op één onderdeel dient te worden gewijzigd om de bestaande rechten te waarborgen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bedenkingen tegen het wijzigen van de regel. In concreto betekent dit het volgende:

- Schrappen regel ex artikel 3, lid 3.2, onder 3. In deze regel staat dat de frontbreedte van één gebouw ten hoogte 21 meter mag bedragen. Het bestaande gebouw is breder.

Vriezenveen, 11 september 2014