



# GEMEENTE BOEKEL

## Schriftelijke vraag van fractie GVB

d.d. 3-6-2020

(ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

Onderwerp: Schriftelijke vragen naar aanleiding brief Coop over centrumplan

Toelichting: Op 25 mei 2020 heeft de Coop, mede namens Aldi, een brief gestuurd naar aanleiding van het proces om te komen tot verplaatsing van de Aldi naar de Zuidwand.

Met dit document geven wij antwoord op de gestelde vragen.

Alvorens we ingaan op de vragen willen we u even meenemen in de stappen die hebben geleid tot de huidige plannen mbt centrum en zuidwand. Met het vaststellen van de centrumvisie 2010 hebben we geconstateerd dat er voor het behoud van het bestaande winkelbestand actie nodig is. De voornaamste actie voor de gemeente was het faciliteren van een concentratie van het winkelaanbod rondom het Sint Agathaplein. Met name het concentreren van de winkels in het dagelijkse segment is een belangrijk onderdeel. Idee daarachter is dat de consument in 1 stop meerdere winkels bezoekt. Zijn boodschappen haalt bij de supermarkt en dan meteen gebruik maakt van het aanbod van de andere daar aanwezige winkels in het dagelijkse segment. We noemden dat Compact, Compleet en Comfortabel.

De Kerkstraat noord is de plek voor winkels in het niet dagelijkse segment. De meerwaarde van meerdere winkels bezoeken met 1 stop is daar minder van belang. Dit zijn veelal winkels waar men gericht naartoe gaat. De onderlinge relatie van die winkels is minder aanwezig.

Dit idee van een toekomstbestendig boodschappendorp is breed omarmd, met de winkeliersvereniging gedeeld en ligt ten grondslag aan ons beleid. Aan dit idee werken we sinds 2010. De eerste jaren faciliterend. We hebben diverse winkels die niet direct in dit winkelgebied lagen (actief) de kans gegeven hun winkelfunctie anders in te vullen. Vaak door medewerking aan wonen, bedrijvigheid of anderszins. In totaal is op 7 locaties 3380 m2 winkelruimte anders ingevuld.

In 2016 hebben we met elkaar geconstateerd dat een voornaam onderdeel uit die visie niet door de markt werd opgepakt. Het centreren van de dagelijkse boodschappen op het plein kwam niet voldoende op gang. Voornaamste oorzaak waren de te hoge kosten van het uitkopen van bestaand, verouderd vastgoed rondom het plein. Eenvoudig gezegd, er moest geld bij.

In 2016 en 2017 hebben wij de raad meegenomen in een oplossingsrichting voor de problematiek. Op 22 februari 2018 en 4 oktober 2018 hebben we met raadsbesluiten gekozen voor een actieve aanpak van dit probleem waarbij we als gemeente flink investeren voor realisatie van die visie. Uiteindelijk is samen met projectontwikkelaar Van Wanrooij de planvorming Zuidwand opgestart. Een project waarin 7 van de 9 onderdelen van onze centrumvisie worden opgepakt.

Bij deze planvorming Zuidwand zijn we vroegtijdig met de zittende supermarkten Supercoop en Aldi in overleg gegaan. Daarbij hebben wij helder uitgelegd hoe onze visie eruit ziet. 2 supermarkten aan het plein. Ondersteunend daaraan hebben we met een raadsbesluit van 25 februari 2016 de (her)vestiging van supermarkten op niet gewenste locaties buiten het directe centrum onmogelijk gemaakt.

In het proces zuidwand hebben we altijd gecommuniceerd dat verhuizing van Aldi geen absolute noodzaak was maar wel onze grote voorkeur had. Dat hebben we gedaan om ons niet afhankelijk te maken van Aldi en omdat wij van mening zijn dat onze visie klopt. Uiteindelijk zullen de locaties aan het plein de beste mogelijkheden bieden voor langjarige exploitatie.

# GEMEENTE BOEKEL

Wij betreuren het dat Aldi in de zomer 2019 ervoor heeft gekozen om een langjarig contract af te sluiten aan de Kerkstraat. Dit ondanks 3 pogingen van onze kant om tot een huurovereenkomst tussen Aldi en Van Wanrooij te komen aan de zuidwand. Ook een maximalisatie van de huurprijs door ons aan Van Wanrooij opgelegd heeft niet het gewenste effect gehad. Omdat het bod van Aldi niet conform onze basisafpraak met Van Wanrooij was heeft laatstgenoemde een marktconsultatie opgestart. Een en ander in overleg met de gemeente. In die marktconsultatie zal het bod van Aldi ook worden meegenomen. In onze memo (2020-24) van 24 april 2020 hebben wij dit proces ook aan de raad toegelicht.

GVB geeft aan deze vragen te stellen naar aanleiding van het schrijven van Supercoop. Verderop geven wij aan dat er in het schrijven van Supercoop enkele onjuiste veronderstellingen zitten. Zo blijkt de door Van Wanrooij gehanteerde 1600 m<sup>2</sup> in onze ogen geheel terecht. Temeer omdat supermarktdeskundigen aangeven dat met die omvang een locatie ontstaat die voor elke supermarktformule interessant kan zijn. Dat is precies wat we willen, niet gebonden zijn aan 1 formule. Verder wordt gesuggereerd dat Van Wanrooij een stevige entree Fee eist. Ook dat is niet het geval zoals u verderop kunt lezen.

Waar het schrijven van Supercoop aan voorbij gaat is het gegeven dat Aldi eist dat -alvorens zij verhuizen naar het plein- de supermarktbestemming aan de Kerkstraat wordt opgeheven. Om dat te bewerkstelligen zou de financiële bijdrage van de gemeente een veelvoud zijn van de stevige bijdrage die Aldi en Supercoop samen wilden doen. De eigenaar gaf aan te willen verkopen aan de gemeente om zo de supermarktbestemming te saneren. Naast de toegezegde bijdrage van de Supermarkten vroeg de eigenaar, gesteund door een verlengd huurcontract met Aldi, om een aankoop tegen (onze) marktwaarde met daarop nog een bedrag van 1,75 miljoen. De gemeente heeft vanaf het begin aangegeven mee te willen denken over een bestemmingswijziging maar niet bereid te zijn tot een financiële bijdrage.

Het College heeft begrip voor het belang van de zittende supermarkten. Wij zijn echter van mening dat de gemeente er niet is om de marktpositie van zittende supermarkten te beschermen. Wij zijn van mening dat wij de goede dingen voor Boekel moeten doen en daarbij –overeenkomstig de visie- moeten kijken naar de lange termijn. In onze optiek betekent dat twee supermarkten aan het plein. Bij dat alles denken wij; wat heeft de burger er aan. Wij denken –en horen- dat die burger gebaat is bij een 2<sup>e</sup> supermarkt aan een levendig plein.

## Vraag/vragen:

Onderstaand zijn de vragen herhaald en is het antwoord van het college per vraag toegevoegd.

---

## **Antwoord van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 juni 2020**

In de inleiding van GVB wordt gesteld dat antwoord wordt gevraagd alvorens de gebiedsvisie centrum Boekel kan worden behandeld en het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Deze stelling vinden wij niet juist. Het bestemmingsplan Zuidwand is door de raad zeer recent vastgesteld en is nu onderwerp van procedure bij de Raad van State. De gebiedsvisie Centrum staat feitelijk los van de inhoudelijke discussie met Aldi en Coop. In de Gebiedsvisie Centrum worden inrichting principes op hoofdlijnen beschreven. Deze visie is nadrukkelijk géén blauwdruk, maar een leidraad voor het toekomstige centrum. De visie doet geen uitspraak over welke supermarkt wordt gevestigd. In de gebiedsvisie is wel de Zuidwand, waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld, als een gegeven opgenomen.

### Onderdeel A: Bestemmingsplan zuidwand

1. *Is het College op de hoogte van het aanbod van 1600 m<sup>2</sup> wvo door VWPO aan de Aldi?*

Ja, VWPO heeft ons steeds op de hoogte gehouden van het verloop in vraag en aanbod. VWPO heeft in haar plan 1600m<sup>2</sup> bruto winkelruimte opgenomen. Dat komt overeen met circa 1300 m<sup>2</sup> winkeloppervlak (WVO). Een volwaardige supermarkt als trekker aan het plein. Tellen we daar ondersteunende winkelfuncties bij (opslag en kantoor) dan komen we op een

# GEMEENTE BOEKEL

BVO van 1600. Dat zal moeten worden afgenomen.

2. *Het aanbod van VWPO is niet volgens, in overeenstemming met datgene wat de gemeenteraad heeft vastgesteld in het bestemmingplan en kan naar onze mening ook niet als zodanig aan Aldi of enig ander supermarkt worden voorgelegd. Klopt deze redenering?.*

Nee. Zoals hierboven toegelicht werken we aan een supermarkt met een WVO van 1300 m<sup>2</sup> zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit komt neer op een BVO van circa 1600 m<sup>2</sup>.

3. *Wat vindt het College van de handelswijze van VWPO?*

Dat deze geheel volgens afspraken tussen VWPO en gemeente is en conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan dat ook bij Aldi en Supercoop bekend is. In onze memo (2020-24) van 24 april 2020 hebben wij dit toegelicht.

4. *Is het College voornemens op dit punt het bestemmingsplan te wijzigen?*

Nee, het bestemmingsplan strookt met onze centrumvisie. Zoals eerder gesteld, 1600 m<sup>2</sup> BVO biedt naar de toekomst toe de meeste flexibiliteit in de keuze van supermarktformule.

5. *Heeft het College op basis van het huidige vastgestelde bestemmingsplan de bevoegdheid om af te wijken van het maximaal aantal 1300M<sup>2</sup> wvo voor een supermarkt?*

Nee. Daarbij zijn wij van mening dat dit een goede maat is op deze plek, dit is ook conform de visie.

## Onderdeel B: Verplaatsing Aldi

6. *Is het College op de hoogte en wat vindt het College van de handelswijze van VWPO om een entree fee te vragen aan de Aldi, een supermarkt die al jaren in Boekel is?*

Ja. Om te toetsen of Aldi een marktconform aanbod doet heeft VWPO gevraagd of Aldi bereid is een fee te betalen. VWPO heeft geen entree fee geëist. Aldi blijkt niet bereid tot het betalen van een entree fee. Dat is echter niet de reden geweest dat partijen niet tot elkaar zijn gekomen.

7. *Wie krijgt het "zilver" van de entree fee?*

Dat is onderwerp van gesprek tussen VWPO en de gemeente.

8. *Gemeenschapsbelang heeft al eerder haar zorgen uitgesproken of de huidige ondernemers in de Zuidwand willen of kunnen blijven en dat wat ons betreft dit wel moet worden nagestreefd. Onze vraag: wordt aan hen ook een entree fee gevraagd als ze terug willen keren? Zo ja, wat zijn hiervan de consequenties en wat vindt het College hiervan?*

Gemeente en VWPO zien graag de dagelijkse boodschappen functies terug in de zuidwand. Dat doen we met een marktconforme huurprijs. Zittende ondernemers in het dagelijkse segment krijgen de eerste keuze in terugplaatsing. Een entree fee is daarbij niet van toepassing.

## Onderdeel C: Oplegnotitie vs DPO

9. *Het citaat uit de Oplegnotitie wekt de indruk dat mocht Coop vertrekken, deze locatie mogelijk ook anders dan een supermarkt bestemd kan worden. Wat is de visie van het College op deze locatie mocht sprake zijn van leegstand?*

Dit is een perfecte locatie voor een supermarkt, bij de dagwinkels en met parkeren voor de deur. Het is dan ook niet onze verwachting dat hier leegstand zal optreden. Op het moment dat inderdaad COOP hier zou vertrekken dan zal de eigenaar kijken naar invulling met het hoogste rendement. Dat zit (met afstand) bij een supermarktfunctie. Onze verwachting is daarom dat er zeker een andere supermarkt keten zal huisvesten. Door deze aanpak zijn wij maximaal faciliterend binnen het kader van onze visie, in deze; het zijn van een boodschappendorp. De lange termijn invulling is vervolgens aan de markt.

## GEMEENTE BOEKEL

10. *Kan het College ontkrachten dat door VWPO naar een fullservice supermarkt wordt gezocht voor 1600m<sup>2</sup>?*  
 Ja. Van Wanrooij heeft zich met ons ingespannen om Aldi zo ver te krijgen over te steken. Bewust is gewacht met het opstarten van de marktverkenning die eigenlijk al enkele maanden eerder opgestart zou worden. Het resultaat van de marktverkenning kan zijn dat er zich een tweede full-service supermarkt vestigt.
11. *Als dit niet ontkracht kan worden, deelt het College met ons de zorg dat de bestaanszekerheid van huidig fullservice danwel invulling toekomstig fullservice supermarkt op locatie Coop onder druk staat gezien de beperkte marktruimte?*  
 Vraag 10 kan zeker ontkracht worden, zie bovenstaande. Komt er echter een fullservice supermarkt bij dan doet die dat in de wetenschap dat Supercoop er al zit. De nieuwe supermarkt ziet dus brood (markt) in Boekel. Waarom zou dat voor Supercoop niet ook gelden? Kortom, wij delen uw zorg niet. In onze ogen is dat een kwestie van marktwerking waar we als overheid niet moeten ingrijpen. Zouden we dat wel willen dan moeten we daar beleid op maken en zal dat tot extra kosten voor de overheid leiden.
12. *Het citaat uit DPO augustus 2018 ... "inwoners uit Boekel en omgeving verkrijgen en behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand"... kan wat ons betreft met de wetenschap van vandaag de dag ook geïnterpreteerd worden dat inwoners bij wegvallen van één van de huidige supermarkten buiten Boekel/ online hun boodschappen kunnen doen. Deelt het College met ons de opvatting dat dit ondermijnend is aan de beoogde doelstelling van versterken boodschappendorp in het centrum?*  
 Wij gaan voor onze visie: het winkelbestand van Boekel is het meest gebaat bij clustering rond het plein. Compact, Compleet en Comfortabel. Fysieke boodschappen doen zal zeker blijven en daarop is de visie gebouwd. Ook de jongste onderzoeken volgen deze lijn. Verder zien we uit recente onderzoeken dat Boekel een hoge koopkracht afvloeiing kent, hoger zelfs dan gemiddeld in de regio. Dit blijkt uit het "prestatieonderzoek" van de Regio Brabant Noordoost in samenwerking met de Rabobank uit 2018 dat eerder met de raad is gedeeld. Dat strookt ook met geluiden uit de gemeenschap, meerderen gaan naar supers in de directe omgeving. Dat is een beweging die wij graag terugdraaien. Het plan zuidwand ligt daaraan ten grondslag.
13. *Deelt het College de zorg dat als voor een discount supermarkt 1600 m<sup>2</sup> te veel is, dat de locatie van huidige Coop ook voor een discount supermarkt niet interessant is?*  
 Nee. Sommige discounters hebben wellicht liever minder m<sup>2</sup>. Zeker is dat de locatie Supercoop interessant is voor elke supermarkt. Zie ons antwoord op 9.
14. *Realiseert het College zich dat leegstand op locatie Coop ondermijnend is op de functionele kaders die als basis hebben gediend voor de ontwikkeling van de Zuidwand die vanaf 2017 leidend zijn geweest?*  
 Ja, maar wij gaan niet uit van leegstand. Wij geloven in, en handelen conform, de door de raad vastgestelde visie.
15. *Deelt het College met ons de opvatting dat op basis van het geactualiseerde DPO, geactualiseerde risicoanalyse en de werkwijze van VWPO, getoetst moet worden of de beoogde doelstellingen gehaald gaan worden en dit met gemeenschapsgeld te rechtvaardigen is?*  
 Nee, wij vinden de visie en onze werkwijze in meerdere fasen sinds 2010 getoetst en onderbouwd. De recente bijstelling van het DPO onderzoek onderschrijft dat er in Boekel ruimte is voor ruim twee supermarkten. In onze visie landen die aan het plein. Dat is de kern van de centrumvisie en de plannen Zuidwand.
16. *Is het College met ons van mening dat de Gebiedsvisie centrum op basis van bovengenoemde punten te prematuur is om daarover op 25 juni in de gemeenteraad een besluit te nemen?*  
 Nee. De gebiedsvisie is een interactief lokaal proces waarbij wij met de inwoners, ondernemers en belangenbehartigers van Boekel kijken naar gewenste invulling van het centrum. De visie is niet in beton gegoten maar geeft ons richting bij de plaatsing van toekomstige functies in en rond ons centrum. De aangehaalde "Bovengenoemde punten"

## GEMEENTE BOEKEL

gaan over de verplaatsing van een supermarkt. Die discussie is van belang maar niet leidend voor een lange termijn visie.

17. *Deelt het College onze opvatting dat het in het kader van zorgvuldige besluitvorming aangaande gebiedsvisie centrum en het daartoe voteren van gemeenschapsgeld, het redelijk is om de uitspraak van RvS af te wachten met betrekking tot het bestemmingsplan?*  
Nee. Wij hebben vertrouwen in de onderbouwing bij het bestemmingsplan gestoeld op onze visie. En ook hierbij geldt, de gebiedsvisie is een lange termijn visie. Nogmaals, de gebiedsvisie is geen blauwdruk maar een leidraad voor toekomstig gewenste ontwikkeling.
18. *Deelt het College de opvatting dat als door de werkwijze van VWPO een fullservice supermarkt aan het Agathaplein gaat vertrekken de voorgestelde herinrichting van centrum zoals beschreven in de gebiedsvisie Centrum t.b.v. het aantal parkeerplaatsen, komt te vervallen?*  
Van een werkwijze VWPO is absoluut geen sprake. Wij zien VWPO als onze partner in een proces om te komen tot realisatie van onze centrumvisie. VWPO heeft ons steeds op de hoogte gehouden van de procesgang. De werkwijze van VWPO strookt met onze gezamenlijke procesafspraken. Wij geloven in een eindsituatie met twee supermarkten aan het plein. Onderdeel daarvan is goed parkeren in de nabijheid van de supermarkt. Dat maakt ons centrum compact, compleet en comfortabel.
19. *Realiseert het College dat door de werkwijze van VWPO richting de Aldi en het vaststellen van de gebiedsvisie Centrum met de uitbreiding van de parkeerplaatsen en als gevolg daarvan het mogelijk wegvallen van een fullservice supermarkt, de gemeente indirect de parkeermogelijkheden van de appartement bewoners boven de Zuidwand vergroot op kosten van de gemeenschap?*  
Nogmaals, van een werkwijze VWPO is geen sprake en wij zien de relatie niet. Met VWPO wordt gewerkt aan een sterk en levendig centrum. VWPO heeft aangegeven onder condities ruim 5 miljoen te betalen voor de ondergrond. Dat is met de raad gedeeld en er is conform door de raad besloten. In ruil voor die condities (onder andere parkeren) investeert VWPO 17 miljoen in ons centrum. Dat is ons plan.
20. *Is bovenstaande uit te leggen aan een particuliere initiatiefnemer die op eigen kosten 1,5 parkeerplaats per appartement moet voorzien?*  
Ja, zie eerdere beantwoording.
21. *Is het uit leggen aan de particuliere initiatiefnemer die voor iedere 100m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak 5 parkeerplaatsen moet realiseren, dat een projectontwikkelaar op kosten van de gemeenschap op basis van 1600 m<sup>2</sup> 80 parkeerplaatsen op kosten van de gemeenschap voor de deur van de supermarkt krijgt?*  
Wij vinden van wel en hebben dat eerder ook aan de raad voorgelegd in het kader van de besluitvorming.
22. *Realiseert het College zich dat de parkeerkoffer aan de kant van huidige Coop bij leegstand van m<sup>2</sup> vvo, overbodig wordt?*  
Wij geloven niet in leegstand, zie eerdere beantwoording. Los daarvan, er zit een supermarktbestemming, daarmee blijft de parkeerbehoefte in stand.

### Onderdeel D: Oplegnotitie Detailhandel

23. *Waarom wordt er voor de berekening van het aantal M2 supermarkt uitgegaan van ruim 10.000 inwoners en wordt er geen rekening gehouden dat door de komst van een Supermarkt in Venhorst, het aantal inwoners voor de supermarkt in Boekel verlaagd moet worden met aantal inwoners uit Venhorst?*  
De supermarkt in Venhorst zal gezien de omvang ook een aangepast aanbod bieden. Daarom voorzien wij een blijvende aanloop van inwoners uit Venhorst naar de Boekelse supermarkten.
24. *Op basis van welke feitelijke en objectieve informatie is door Bureau stedelijke planning vastgesteld dat er in Venhorst geen draagvlak is voor een supermarkt?*  
Met beperkt draagvlak wordt door BSP bedoeld dat het financieel draagvlak beperkt is. Binnen de Venhorstse bevolking is er uiteraard veel draagvlak. Daar heeft BSP echter geen onderzoek naar gedaan, geen kennis van en ook geen uitspraak in bedoeld.

## GEMEENTE BOEKEL

25. *Door Bureau stedelijke planning wordt aangegeven dat lagere vloerproductiviteit in een gemeente als Boekel toch tot een gezonde exploitatie leidt, op basis van welke feiten baseert Bureau stedelijke planning dan de levensvatbaarheid van een supermarkt in Venhorst?*  
 Supermarkten in kleine kernen hebben een lastig verdienmodel, dat is bekend. Dat supermarkten in kleinere kernen met een lagere vloerproductiviteit toch bestaansrecht kunnen hebben zit in de relatief lage kosten waarbij een lage huursom de belangrijkste is.
26. *In het rapport worden aannames gedaan over de verplaatsing van Bakker Merks en slager van Exel naar de Zuidwand. Voor zover wij weten is hiervan in het verleden mogelijk sprake geweest en is voor zover wij weten niet meer aan de orde. Onze vraag: Zijn de aannames in dit rapport in februari 2020 op actualiteit getoetst en zo ja, is dit navolgbaar door het College?*  
 De gesprekken met de genoemde ondernemers lopen en liepen ambtelijk en via het college. Met betrokkenen wordt nog steeds gesproken over hun toekomst. Beiden hebben een eerste keuze voor terugplaatsing in de zuidwand. Of daar gebruik van wordt gemaakt is nog onderwerp van gesprek.
27. *Gemeenschapsbelang bevreemdt het dat we in december 2019 op basis van de destijds voorgelegde stukken, waaronder een Oplegnotitie detailhandel centrum Boekel, deze in februari 2020 (2 maanden na vaststelling bestemmingsplan) op basis van de zienswijzen wordt gerectificeerd. Gemeenschapsbelang wil graag dat het centrum het boodschappencentrum wordt zoals we die ooit hebben bedoeld, maar dan moet dit ook realistisch zijn. Ons voorstel is dan ook om het Provinciale Retailadviescommissie te betrekken en om advies te vragen. Ondersteunt het College dit voorstel?*  
 Nee. Vroeg in 2019 is gesproken met vertegenwoordigers van de Provinciale Retailadviescommissie in het kader van het vooroverleg bestemmingsplan. Toen is geconstateerd dat het DPO onderzoek een goede basis vormde voor vervolg. Geadviseerd werd dit met de regio te delen en daarbij ook te verwijzen naar de m2 detailhandel die inmiddels waren wegbestemd. In het regionaal overleg (RRO) is de zuidwand vervolgens ter sprake gebracht. Een en ander heeft vervolgens geleid tot de onderbouwingen bij het bestemmingsplan. De provincie heeft geen zienswijze gegeven op dit onderdeel. Voor ons een bevestiging dat de afstemming vooraf goed is uitgevoerd.

### Onderdeel E: Risicodossier

28. *Is er sprake van een risico op planschadevergoeding voor verhuurders/ pandeigenaren als bestemming detailhandel wijzigt?*  
 Wij gaan ervan uit dat u doelt op een eventuele bestemmingswijziging aan de Kerkstraat. Bij een wijziging van bestemming bestaat inderdaad risico op planschade, met name bij het beperken van de functie.
29. *Zo ja: waarom, als in de Oplegnotitie detailhandel centrum Boekel er van uit gegaan dat er m2 detailhandel gaat verdwijnen ten gunste van de Zuidwand, zijn in het risicodossier de financiële gevolgen hiervan niet opgenomen?*  
 Zoals in de inleiding genoemd zijn er in het recente verleden al behoorlijk m2 detailhandel gesaneerd. Dat met als doel het clusteren rondom plein en Kerkstraat noord. Tot heden hebben we dat gedaan in goed overleg en is planschade niet aan de orde. We kennen geen beleid van eenzijdige (door gemeente dwingend opgelegde) bestemmingswijziging.