

Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven”

*Vast te stellen door de gemeenteraad van de
gemeente Duiven op 13 maart 2018*

Inhoud

| | |
|--|----|
| Inhoud..... | 2 |
| 1. Aanleiding nota | 3 |
| Ontvankelijkheid | 3 |
| 2. Doelstelling en opbouw nota | 3 |
| 3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen | 3 |
| 4. Conclusie | 10 |

1. Aanleiding nota

Vanaf dinsdag 5 december 2017 tot en met maandag 15 januari 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Supermarkten Centrum Duiven' (hierna: het bestemmingsplan). Gedurende deze termijn was eenieder bevoegd zijn/haar zienswijze omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door:

1. De heer H. van den Berk, wonende aan de Iepenlaan 3 te 6921 XJ Duiven (*brief d.d. 18 december 2017, ingeboekt op 18 december 2017 onder nummer 201347530*);
2. De heer W. Brands, wonende aan de Rijksweg 37 te 6921 AC Duiven (*brief d.d. 3 januari 2018, ingeboekt op 3 januari 2018 onder nummer 201348055*);
3. De heer mr. A.P. Loo namens Lidl Nederland GmbH, vestiging Lidl aan de Kastanjelaan 2 te Duiven (*brief d.d. 10 januari 2018, ingeboekt op 11 januari 2018 onder nummer 201348734*);
4. De heer V. Leijh namens Hooyman Onroerend Goed B.V., gevestigd aan de Sterappel 29 te 6922 BA Duiven (*brief d.d. 11 januari 2018, ingeboekt op 11 januari 2018 onder nummer 201348811*);
5. De heer mr. M.M.H. van Kuijk namens de heer en mevrouw Wacki, wonende aan de Rijksweg 38 te 6921 AG Duiven (*brief d.d. 11 januari 2018, ingeboekt op 12 januari 2018 onder nummer 201348927*);
6. De heer H. Doornhof namens Prudentia Vastgoed 1 B.V., (*brief d.d. 15 januari 2018, ingeboekt op 15 januari 2018 onder nummer 201348985*).

Ontvankelijkheid

Zienswijze 1, 2, 3, 4, 5 en 6 zijn voor het einde van de inzendtermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

2. Doelstelling en opbouw nota

Dit verslag geeft de gemeentelijke reactie op hetgeen de bovenstaande reclamanten als zienswijze hebben ingebracht. Alle zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld. De responsnota wordt als separate bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn opgenomen in een bijlage met nummer 201349208.

1. De heer H. van den Berk

Samenvatting:

- a. Reclamant wijst erop dat publicatie kennisgeving van terinzagelegging niet gelijktijdig heeft plaatsgevonden in de Duivenpost en de Staatscourant;
- b. Reclamant wijst erop dat de naamgeving van het bestemmingsplan niet correct is en doet een suggestie tot aanpassing;
- c. Reclamant geeft aan dat de begrenzing van het plangebied onjuist is weergegeven. De begrenzing omvat delen van het bestemmingsplan Centrum,

bestemmingsplan Vitaal Centrum en bestemmingsplan Noord. De suggestie wordt gedaan te kiezen voor de samengestelde begrenzings van de gehele plangebieden van het bestemmingsplan Vitaal Centrum en het bestemmingsplan Centrum;

- d. Reclamant merkt op dat de aanduidingen in het plan zijn opgenomen als gebiedsaanduidingen waarbij zijn inziens het type functieaanduiding meer voor de hand zou liggen;
- e. Ten aanzien van de begrenzing van de gebiedsaanduiding “overige zone – supermarkt uitgesloten” wordt opgemerkt dat deze onjuist deels over een maatschappelijke bestemming is gelegd;
- f. Reclamant verzoekt de regels aan te vullen en in artikel 3.2 tevens de bestemming “Gemengd” op te nemen zodat deze ook van toepassing zijn op de locatie waar momenteel de Action is gelegen;
- g. Reclamant merkt op dat het onduidelijk is of de binnenplanse afwijking voor uitbreiding bij alle drie de bestaande supermarkten mogelijk is;
- h. Reclamant wijst erop als gevolg van de wijze van formuleren artikel 3.2.3 sub b. een loze letter betreft aangezien in de oorspronkelijke bestemmingsplannen geen maximum aan winkelvloeroppervlakte is opgenomen;
- i. Reclamant stelt voor eventuele nieuwvestiging van supermarkten niet middels binnenplanse ontheffing maar via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken zodat gelijk de locatie van de nieuwe supermarkt middels een aanduiding wordt vastgelegd.

Beoordeling:

- a. *De gemeente heeft in de Verordening elektronische kennisgeving en terinzagelegging gemeente Duiven in artikel 2 vastgelegd dat de terinzagelegging van het (ontwerp)besluit en de bij het (ontwerp)besluit horende bijlage(n) uitsluitend elektronisch plaatsvinden in het elektronisch gemeenteblad. In dit geval heeft de formele publicatie in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad plaatsgevonden op maandag 4 december 2017. Aanvullend hierop is melding gemaakt van de terinzagelegging in de Duivenpost d.d. 22 november en 20 december 2017. Dit betreft geen formele publicatie maar een melding die dient als service;*
- b. *De keuze voor de naamgeving van een bestemmingplan is (vorm)vrij, de noodzaak tot het wijzigen van de gekozen naamgeving wordt niet onderschreven;*
- c. *Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de suggestie te kiezen voor de samengestelde begrenzings van de gehele plangebieden van het bestemmingsplan Vitaal Centrum en het bestemmingsplan Centrum overgenomen;*
- d. *In voorliggend paraplubestemmingsplan wordt een regeling ten aanzien van supermarkten toegevoegd aan een aantal enkelbestemmingen. Het plan zelf legt geen enkelbestemmingen vast waardoor er geen gebruik gemaakt kan worden van een functieaanduiding. Daarvoor dient namelijk een koppeling gelegd te worden met een enkelbestemming, hetgeen in het paraplubestemmingsplan niet het geval is. Daarom is in het plan gekozen om gebruik te maken van gebiedsaanduidingen. Deze werkwijze voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP);*
- e. *De zienswijze geeft aanleiding de begrenzing van de aanduiding “overige zone – supermarkt uitgesloten” te heroverwegen en aan te passen;*

- f. *Abusievelijk is in artikel 3.2 de bestemming “Gemengd” niet opgenomen. Dit wordt aangepast;*
- g. *Het is wel duidelijk dat de afweging of uitbreiding van de bestaande supermarkten daadwerkelijk mogelijk is plaats zal vinden aan de hand van de in artikel 3.2.2 genoemde criteria;*
- h. *De zienswijze geeft aanleiding tot herformulering van artikel 3.2.3 sub b waarbij zal worden vastgelegd dat uitbreiding plaatsvindt daar waar in geldende bestemmingsplannen reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouwmogelijkheden;*
- i. *De suggestie van reclamant wordt overgenomen, de ontheffing wordt omgezet in een wijzigingsbevoegdheid (zie aanvullende toelichting bij de beantwoording onder 4.a).*

2. De heer W. Brands

Samenvatting:

- a. Reclamant geeft aan de strekking van het bestemmingsplan te onderschrijven met name daar waar dit toeziet op de beperkingen voor een eventuele uitbreiding van de Jumbo op het naastgelegen parkeerterrein. Aanvullend wordt een reeks bezwaren vermeld inzake een eventuele uitbreiding van de Jumbo;
- b. Gelet op de huidige leegstand worden door reclamant vraagtekens geplaatst bij de toegestane vierkante meters uitbreiding supermarkten;
- c. Reclamant doet het verzoek de aanduiding ‘supermarkt – uitgesloten’ toe te voegen aan het parkeerterrein naast de Jumbo.

Beoordeling:

- a. *De bezwaren tegen een uitbreiding van de Jumbo op het naastgelegen parkeerterrein worden in dit verband voor kennisgeving aangenomen;*
- b. *Mede gelet op de huidige leegstand wordt in dit bestemmingsplan uitsluitend uitbreiding van supermarkten toegestaan daar waar in de geldende bestemmingsplannen Centrum en Vitaal Centrum reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouwmogelijkheden;*
- c. *De noodzaak van het toevoegen van de aanduiding ‘supermarkt – uitgesloten’ op het parkeerterrein naast de Jumbo wordt niet onderschreven omdat op deze locatie op grond van het vigerende bestemmingsplan Centrum geen sprake is van bouwmogelijkheden en uitbreiding van de supermarkt op deze locatie derhalve niet aan de orde is. Wel wordt de formulering van de regels aangescherpt in de lijn van antwoord b. dit om onduidelijkheid te voorkomen.*

3. Lidl Nederland GmbH

Samenvatting:

- a. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan financieel onuitvoerbaar is gelet op ontbreken van inzicht in de financiële consequenties van het plan;
- b. Reclamant ontgaat de ruimtelijke relevantie van een totaalverbod op de (nieuw) vestiging van supermarkten en het blokkeren van enige uitbreidingsruimte van bestaande supermarkten;
- c. Reclamant stelt dat met dit bestemmingsplan de vrijheid van vestiging in het gedrang komt;

- d. Reclamant constateert dat in het bestemmingsplan voor haar locatie niet direct wordt voorzien in uitbreidingsruimte. Gesteld wordt dat enige mogelijkheid tot uitbreiding rechtstreeks in de planregels en de verbeelding moet worden geboden. Reclamant betoogt dat de conceptschetsen aangaande de beoogde uitbreiding al klaar liggen.

Beoordeling:

- a. *Een risicoanalyse van de financiële consequenties van het bestemmingsplan op het gebied van planschade heeft wel degelijk plaatsgevonden. Uit de analyse blijkt dat een gebruik anders dan met supermarkten noch zal leiden tot inkomensschade, noch zal leiden tot vermogensschade. Op de percelen en panden waar in het nieuwe bestemmingsplan een vestiging van supermarkten bij recht wordt uitgesloten is immers nog de bestemming Centrum, Detailhandel, of Gemengd gevestigd. Deze bestemmingen maken het commercieel benutten van de percelen en panden evengoed mogelijk. Uit de analyse blijkt dat een gebruik anders dan met supermarkten niet hoeft te leiden tot een waardedaling in het kader van planschade van het betreffende onroerende goed. Zo er al voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal optreden komt deze voor rekening van de gemeente. Paragraaf 3.10 van de toelichting zal op dit punt worden aangevuld.*
- b. *De constatering van reclamant dat sprake is van een totaalverbod op de (nieuw) vestiging van supermarkten en het blokkeren van enige uitbreidingsruimte van bestaande supermarkten is onjuist. De mogelijkheden hiertoe zijn opgenomen in artikel 3.2.2 en artikel 3.2.3;*
- c. *Beperkingen van vrijheid van vestiging zijn toelaatbaar als zij worden gerechtvaardigd door dwingende redenen van algemeen belang. Specifiek voor supermarkten geldt dat de bezoekersstromen met bijkomende planologische consequenties op het gebied van parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting of de ruimtelijke uitstraling in combinatie met de kansen en bedreigingen die gepaard gaan met de vestigingsmogelijkheden van supermarkten noodzaken tot planologische sturing. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan beoogd een evenwichtige supermarktstructuur in het centrum van Duiven te waarborgen. Het bestemmingsplan is hiervoor een geschikt instrument;*
- d. *De constatering dat het bestemmingsplan niet direct voorziet in uitbreidingsruimte voor reclamant is juist. De uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande supermarkten worden geregeld met een afwijkingsbevoegdheid (onder voorwaarden). De gemeente heeft, anders dan mondelinge informatieve vragen, geen kennis van concrete plannen die konden worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Bovendien zijn in het kader van de grondtransactie met Lidl private afspraken gemaakt over het te realiseren bouwplan, inclusief de beoogde functies. In dat kader is het Lidl bekend dat ruimtelijk gezien de situering van een supermarkt grenzend aan het plein ongewenst is omdat hier een ontmoetingsfunctie wordt beoogd en is in het gecontracteerde bouwplan een horecafunctie afgesproken. Voor de rest van het pand geldt dat dit aan drie zijden grenst aan functioneel ingerichte openbare ruimte, uitbreiding op deze locaties is fysiek onmogelijk.*

4. Hooyman Onroerend Goed B.V.

Samenvatting:

- a. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan niet aansluit bij het conclusies uit het DPO-onderzoek. In afwijking van het onderzoek wordt een binnenplanse afwijkmogelijkheid geboden voor nieuwvestiging van een supermarkt;
- b. Reclamant stelt dat de voorwaarden uit artikel 3.2.2 van de regels niet allemaal even duidelijk zijn geformuleerd. Bovendien zijn de gebieden waarop artikel 3.2.2 ziet te klein om te kunnen voorzien in de gewenste uitbreiding;
- c. Reclamant stelt dat gelet op de conclusies uit het DPO-onderzoek een duidelijke volgorde dient te worden meegenomen in artikel 3.2.2 van de regels. Daarbij dient uitbreiding van het pand van Hooyman de hoogste prioriteit te krijgen;
- d. Reclamant stelt dat de uitbreidingsplannen van Hooyman in het ontwerpbestemmingsplan hadden moeten worden meegenomen, c.q. positief hadden moeten worden bestemd.

Beoordeling:

- a. *Als een van de voorwaarden in artikel 3.2.3 bij nieuwvestiging is opgenomen dat moet worden aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, aangetoond door onafhankelijk onderzoek. Hiermee wordt gedoeld op een nieuw distributieplanologisch onderzoek. Het nu uitgevoerde onderzoek heeft immers aangetoond dat er geen ruimte is voor nieuwvestiging. Dit betekent niet er in de toekomst, als gevolg van nieuwe trends en ontwikkelingen, wellicht alsnog behoefte kan ontstaan aan nieuwvestiging. Gelet op het feit dat dit onderzoek in de toekomst nog zal moeten plaatsvinden is een wijzigingsbevoegdheid in dit geval meer geschikt dan een afwijkmogelijkheid. Artikel 3.2.3 wordt gewijzigd in een wijzigingsbevoegdheid;*
- b. *Reclamant stelt dat voorwaarden uit artikel 3.2.2 niet allemaal even duidelijk zijn geformuleerd, er wordt echter niet specifiek geduid welke voorwaarden dit betreft. Voor lid b van dit artikel geldt dat de formulering zal worden aangescherpt om onduidelijkheid te voorkomen. Opgenomen wordt dat uitbreiding uitsluitend plaats kan vinden daar waar in geldende bestemmingsplannen reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouw mogelijkheden. Voor de overige voorwaarden bestaat geen noodzaak tot herformulering. De stelling van reclamant dat de gebieden waarop artikel 3.2.3 ziet te klein zijn om te kunnen voorzien in de gewenste uitbreiding wordt niet gedeeld. In algemene zin is binnen de plangrens voldoende ruimte om in uitbreiding van bestaande supermarkten te kunnen voorzien. Als gevolg van ruimtelijke afwegingen kan het wel voorkomen dat de uitbreidingsmogelijkheden zich niet bevinden op de door de reclamant gewenste locatie;*
- c. *De visie van reclamant dat, gelet op de conclusies uit het DPO in het bestemmingsplan een volgorde dient te worden opgenomen in het toekennen van uitbreidingsruimte aan bestaande supermarkten, wordt niet gedeeld. Het DPO geeft in kwantitatieve zin input voor wat betreft de vierkante meters uitbreidingsruimte. In kwalitatieve zin worden vanuit het perspectief van de supermarktbranche een aantal aanbevelingen gedaan. Echter de ruimtelijke afweging waar uitbreidingsmogelijkheden worden toegekend vindt plaats in het spoor van het bestemmingsplan. Daarbij spelen naast de ruimtelijke gevolgen die een uitbreiding van een bestaande supermarkt met zich meebrengt, tevens de*

ruimtelijke structuur van het centrum als geheel, het tegengaan van leegstand en de insteek tot concentratie van detailhandel een rol;

- d. *Voor de concrete uitbreidingsplannen van reclamant geldt dat deze zijn gesitueerd op een locatie waar op grond van het vigerende bestemmingsplan Centrum geen sprake is van bouwmogelijkheden. Vanuit de ruimtelijke insteek tot concentratie van detailhandel en gelet op de bestaande leegstand is het onwenselijk ten behoeve van uitbreiding van supermarkten nieuwe planologische ruimte toe te voegen. Uitbreiding op de door reclamant beoogde locatie is derhalve vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst. De gemeente is vervolgens niet toegekomen aan de toets of ook aan de overige voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.2.2 zou kunnen worden voldaan.*

5. De heer G.J.P. Wacki en mevrouw C. Wacki

Samenvatting:

- a. Reclamant stelt dat middels ontheffing uitbreiding van de Jumbo op het naastgelegen parkeerterrein tot de mogelijkheden behoort en dat daarmee de regels uit het bestemmingsplan niet voldoen;
- b. Reclamant verzoekt een wijziging in het bestemmingsplan zodanig dat uitbreiding van bestaande supermarkten door middel van nieuwbouw wordt uitgesloten;
- c. Reclamant stelt voor om indien toch nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding van supermarkten wordt toegestaan dit te markeren op de plankaart en daarbij de locatie van de Jumbo uit te sluiten van uitbreidingsmogelijkheden;
- d. Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is welke totale oppervlakte aan detailhandel is vastgesteld in de bestemmingsplannen "Vitaal Centrum" en "Centrum". Verzocht wordt dit voor beide plannen in beeld te brengen;
- e. Reclamant verzoekt uitbreiding van supermarkten uitsluitend te zoeken in bestaande en/of aangrenzende bebouwing/winkelruimte.

Beoordeling:

- a. *De interpretatie van het bestemmingsplan door reclamant is onjuist. De uitbreiding van bestaande supermarkten is, middels afwijking, uitsluitend toegestaan daar waar in de geldende bestemmingsplannen "Centrum" en "Vitaal Centrum" reeds detailhandel is toegestaan en waar reeds is voorzien in bouwmogelijkheden. Voor het parkeerterrein naast de Jumbo geldt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan "Centrum" geen sprake is van bouwmogelijkheden. Uitbreiding behoort op deze locatie niet tot de mogelijkheden. Wel wordt de formulering van de regels aangescherpt in de lijn van de beantwoording om onduidelijkheid te voorkomen;*
- b. *Nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding van supermarkten is op grond van het bestemmingsplan uitsluitend aan de orde daar waar in de geldende bestemmingsplannen "Centrum" en "Vitaal Centrum" reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouwmogelijkheden;*
- c. *Zie beantwoording onder a. en b. De nut en noodzaak van een aanduiding op de plankaart wordt niet onderschreven omdat deze (on)mogelijkheden volgen uit de bestemmingsplannen "Centrum" en "Vitaal Centrum";*
- d. *De zienswijze geeft aanleiding tot herformulering van artikel 3.2.3 sub b waarbij zal worden vastgelegd dat uitbreiding plaatsvindt daar waar in geldende bestemmingsplannen reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouwmogelijkheden;*

- e. *De noodzaak tot concentratie van detailhandel en het niet toevoegen van nieuwe planologische ruimte ten behoeve van detailhandel wordt onderschreven. Zie beantwoording onder a. en b. voor een toelichting op de regelgeving.*

6. Prudentia Vastgoed 1 B.V.

Samenvatting:

- a. Reclamant stelt dat het voorgestelde plan het risico op leegstand vergroot;
- b. Reclamant is van mening dat bestaande supermarkten ten opzicht van hem worden bevoordeeld;
- c. Reclamant stelt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond;
- d. Reclamant verzoekt de huidige planologische supermarktmogelijkheden ter plaatse te behouden.

Beoordeling:

- a. *De stelling van reclamant dat het voorgestelde plan het risico op leegstand vergroot wordt niet gedeeld. Het tegengaan van leegstand in het centrum van Duiven is een van ruimtelijke aspecten die is meegewogen bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Om die reden is ervoor gekozen ten behoeve van uitbreiding dan wel nieuwvestiging van supermarkten geen nieuwe detailhandelsruimte toe te voegen. Uitbreiding dan wel nieuwvestiging van supermarkten is toegestaan daar waar in de geldende bestemmingsplannen Centrum en Vitaal Centrum reeds detailhandel is toegestaan en waar bovendien reeds is voorzien in bouwmogelijkheden. Voor het pand van reclamant wordt aan deze voorwaarden voldaan. Reclamant kan indien concreet aan de orde te zijner tijd een beroep doen op de mogelijkheden tot nieuwvestiging van een supermarkt. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het pand van reclamant momenteel is verhuurd en dat leegstand derhalve niet aan de orde is;*
- b. *Middels voorliggend bestemmingsplan wordt primair de feitelijke situatie qua supermarkten positief bestemd. Dat in het pand van reclamant momenteel geen supermarkt is gevestigd staat niet ter discussie. Op grond van dit feit is aan het pand geen aanduiding supermarkt toegekend. Secundair zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor uitbreiding dan wel nieuwvestiging van supermarkten;*
- c. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder a;*
- d. *Aan het verzoek van reclamant om de huidige planologische bestemmingsplanmogelijkheden te behouden wordt niet tegemoet gekomen. Indien te zijner tijd, vestiging van een supermarkt ter plaatse aan de orde zou zijn kan hiervoor een beroep worden gedaan op artikel 3.2.3. inzake nieuwvestiging.*

4. Conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. Aanvullend worden op onderdelen ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voor een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota wijzigingen bestemmingsplan “Supermarkten Centrum Duiven”.

Ten aanzien van de zes reclamanten levert dit het volgende overzicht op:

1. De heer van den Berk, ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond;
2. De heer Brands, ontvankelijk en ongegrond;
3. Lidl Nederland GmbH, ontvankelijk en ongegrond;
4. Hooyman Onroerend Goed B.V., ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond;
5. De heer en mevrouw Wacki, ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond;
6. Prudentia Vastgoed 1 B.V., ontvankelijk en ongegrond.