

Vriezenveen 12 oktober 2021

Goedenavond leden van de raad en andere toehoorders.

Ik wil u vooraf al bedanken voor de inspreektijd die ik gekregen heb.

In die korte tijd zal ik proberen u ervan te overtuigen dat het verstandig is pas een besluit over het bestemmingsplan centrum 3 te nemen nadat de RvS uitspraak heeft gedaan.

Ik heb talloze vragen maar zal me gezien de tijd tot de belangrijkste beperken

1. Waarom wil B&W op een locatie die bedoeld was voor een gebouw waar jongeren en ouderen gehuisvest kunnen worden persé een platte doos voor een supermarkt met de ingang aan de Koningsweg afgekeerd van het centrum.
2. Waarom legt B&W de wensen van de winkeliers naast zich neer?
3. Waarom legt B&W de angsten van de winkeliers naast zich neer?
4. Waarom wijkt B&W af van het advies van HMO?
5. Waarom wil B&W kost wat kost tegemoet komen aan de wensen van de Aldi en legt de wensen van VOV, Bonum Vastgoed en Vastned terzijde?
6. Voor realisatie van het centrumplan (o.a. Vjenne's erf) heeft B&W de medewerking van Bonum en Vastned nodig. Verwacht de raad dat deze twee partijen medewerking verlenen als er niet tegemoet gekomen wordt aan hun bezwaren.
7. Hebt u als raad een totaalbeeld van de gevolgen?

Voor raadsleden die zich verder in dit dossier willen verdiepen hebben we een notitie opgesteld die ik aan de griffier zal overhandigen.

De VOV heeft ons laten weten achter deze notitie te staan.

Tot slot. Bonum vraagt uw Raad

- het voorstellen niet te aanvaarden/goed te keuren of
- ten minste die besluitvorming op te schorten totdat de RvS over de gronden van beroep heeft geoordeeld.

1. Waar gaat over

Het gaat om

- a. het voorstel voor een nieuw bestemmingplan, voor de bouw en gebruik van een grote winkel op het Oordt terrein ('het plan') en om
- b. de reactie van B&W op de zienswijzen van reclamanten

Beide hangen samen. Immers als de reactie van B&W op de zienswijze niet deugdelijk is dan kan het nieuwe best.plan ook niet worden vastgesteld.

2. Is er behoefte aan een nieuw best. plan?

B&W stelde tot voor kort dat het alleen ging om de verwerking in een bestemmingplan van wat al door B&W in een omgevingsvergunning was vergund/ toegestaan. Meer niet.

B&W stellen dat eigenlijk nog steeds, zij het dat er twee extra's zijn bijgekomen. Daarover later.

Maar nu dus door B&W het plan reeds werd vergund is een bestemmingsplan daarvoor niet nodig.

3. Het nu vaststellen van een bestemmingsplan is ook verkeerd/ onjuist

Er loopt immers tegen de verleende omgevingsvergunning een beroep bij de RvS.

En daarin zal de RvS partijen oproepen voor de mondelinge behandeling.

Als het bestemmingsplan door uw Raad nu wel zou worden vastgesteld dan zal de RvS bij de behandeling van de zaak over de omgevingsvergunning, op zijn minst, vreemd vinden dat er dan door de gemeente een plan werd vastgesteld over hetzelfde dan waarover de RvS moet oordelen. Dat zou dan een onjuiste procesgang zijn.

De RvS is ons hoogste rechtscollege en die beslist over de gronden van beroep. Daarom hoeft uw Raad nu niet daarover te oordelen. De zaak is ook erg ingewikkeld en uw Raad heeft mogelijk ook niet alle stukken kunnen bestuderen. De RvS zal ook over de bezwaren tegen het bestemmingsplan oordelen (gesteld dat het toch door uw Raad wordt vastgesteld en partijen in beroep gaan).

Dus laat de RvS oordelen en wacht de behandeling door de RvS af.

4. Is er nog voldoende tijd?

Ja die is er. Het plan kan nu al met de omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Daarvoor is geen nieuw best. plan nodig.

Aldi wacht toch de behandeling van de RvS af. Kennelijk vindt Aldi de gronden van beroep toch ook zo steekhoudend dat die ook het oordeel van de RvS erover willen afwachten.

Er is ook voldoende tijd. Het huurcontract dat Aldi met Bonum heeft is niet opgezegd en loopt tot november 2022. Ruim voor die datum zal de RvS zeker hebben geoordeeld.

Dus Raad wacht op de uitspraak van de RvS.

Als de RvS de gronden van beroep ongegrond verklaart dan kan het plan door. Dan is het nieuwe best. plan daarvoor ook niet nodig.

Als de RvS n.a.v. de gronden van beroep het beroep gegrond verklaart dan heeft het hoogste rechtsorgaan beoordeeld dat het plan niet zo kan. Dan heeft het nieuwe best. plan ook geen zin omdat dan de RvS het best. plan ook niet juist zal vinden.

Dus beter even wachten op de uitspraak van de RvS.

Daarna kan uw Raad beter oordelen of dit best. plan nog zo moet worden vastgesteld of dat andere planologische maatregelen vereist zijn.

5. Extra's in voorgestelde best. plan

In het plan zitten m.n. twee 'extra's' verwerkt. Zaken die niet in de omgevingsvergunning zitten. Dat zijn

1. De maximale grootte van de nieuwe winkel staat er nu beter in. Maar daarvoor is geen nieuw best. plan nodig. Want die maat staat ook al in de verleende omgevingsvergunning.

2. Een parkeernorm ('voorwaardelijk verplichting parkeerplaatsen' met bijlage 1). Voor discounters 3,7. Maar die norm is niets nieuws. Het is de norm die ook staat in het facetplan en parkeernota van de gemeente. Daarvoor dus een nieuwe best. plan ook niet nodig. Ik kom nog terug op die parkeernorm.

6. De beroepsgronden

Diverse gronden tegen het plan werden aangevoerd. Een van die gronden werd reeds door de rechtbank gegrond verklaard. Maar er resteren nog andere gegronde bezwaren.

Bonum zou nogmaals op al die gronden kunnen ingaan en reageren op wat B&W er nu (in de reactie op de zienswijze) over zegt. En dan zou uw Raad daarna moeten gaan oordelen of de gronden van beroep juist zijn of niet. Maar de tijd daarvoor ontbreekt nu.

Een dergelijke behandeling is ook niet nodig en efficiënt. Immers het is passender dat de RvS over de gronden van de beroep oordeelt. Die kent het hele dossier en is 'de' instantie die daarover gaat.

B&W geeft in de reactie op de zienswijzen een reactie die redelijk gekleurd is en op veel onderdelen niet geheel juist. Aldus krijgt uw Raad niet een goed beeld.

B&W zou uw Raad ook niet met het voorstel voor een best. plan in de positie moeten brengen dat uw Raad nu over de gronden van beroep moet oordelen. Temeer nu dus de RvS er binnenkort over kan oordelen. Bonum herhaalt daarom dat, in de fase waarin het beroep zich nu bevindt, het nu niet juist is het best. plan vast te stellen, maar dat het gepaster is de RvS over de gronden tegen het plan te laten oordelen. Daarna is er voor de gemeente nog tijd genoeg om te bepalen of een nieuw best. plan nog kan of dat anders moet.

6. Enkele gronden van beroep

Bonum licht er toch een paar gronden van beroep uit en gaat dan kort in op de reactie van de gemeente op de zienswijze. Dan wordt duidelijk dat er harde gronden van beroep zijn en het niet zeker is dat het beoogde plan zo kan worden uitgevoerd.

a. Er is geen behoefte aan nog een grote winkel, naast die er al zijn

Uit vele gegevens volgt dat er geen behoefte is aan een extra grote winkel op het Oordt terrein. B&W bevestigen nog eens in de reactie op de zienswijze dat er al overcapaciteit is. Rho berekende die al op ongeveer €10 miljoen omzet. Met de nieuwe Aldi erbij wordt dat ongeveer €18 miljoen. Maar B&W noemen die overcapaciteit nu 'theoretische leegstand'. Er is echter niets theoretisch aan. Het zijn keiharde cijfers.

Dus in Vriezenveen is aan een extra grote winkel geen behoefte.

De gemeente heeft eerder het advies van zijn eigen planologisch advies bureau (BRO) als beleid aangenomen. Die stelde dat 'de rek eruit' was: Er was volgens BRO geen ruimte meer voor uitbreiding (dus niet meer dan 8 grote winkels).

Aldi wil graag een grotere winkel om zo met Lidl en andere winkels beter te concurreren. Dat zal ten koste gaan van andere winkels. Immers ervan uitgaande dat de nieuwe Aldi vol kan draaien moet voormelde 8 miljoen omzet er bij ander winkels af gaan.

B&W stelt dat er geen leegstand is te vrezen. Maar uit een onderzoek van VOV bij winkeliers volgt dat de leegstand kan oplopen naar ongeveer 45%. B&W hebben in hun reactie dit VOV onderzoek niet vermeld.

Volgens vaste rechtspraak moet altijd beoordeeld worden of er 'behoefte' is aan een planontwikkeling. Behoefte moet dan beoordeeld worden vanuit het gemeentelijk belang; niet vanuit de behoefte van de aanvrager (i.c. Aldi). Die behoefte is er dus overduidelijk niet.

De behoefte moet als zelfstandig criterium beoordeeld worden. B&W doen voorkomen alsof er pas gesteld kan worden dat er geen behoefte is als er structurele leegstand zou ontstaan. Daarvoor moet wel gevreesd worden.

Overcapaciteit van ong 10 milj en door de extra winkel erbij 8 miljoen erbij. Die omzet gaat af van omzet van vele winkeliers in het centrum. De leegstand kan dan oplopen naar ongeveer 45%.

Maar zelfs als er geen structurele leegstand zou ontstaan moet er wel behoefte zijn. Die is er dus niet. Volgt uit harde cijfers

b. Geen DPO

Er is voor dit bestemmingsplan geen DPO.

De planologische toetsing/beoordeling (DPO) voor de omgevingsvergunning was voor 8 grote winkels: Niet voor 9 grote winkels.

Immers B&W stelde dat de Aldi winkel 'verplaatst' werd. Door de verplaatsing 'verviel' a.h.w. , in de visie van Rho en B&W, de grote winkel van Bonum en werd de beoogde locatie de 8^e grote winkel. Dus bleven er, in de visie van Rho en gemeente, 8 grote winkels.

Voor het voorgestelde bestemmingplan is er helemaal geen DPO. De planologische onderlegger voor een goede ruimtelijke ordening voor de 9^e grote winkels is er niet. Het bestaande DPO kan dan ook niet dienen als ruimtelijke onderbouwing voor 9 grote winkels.

c. Strijd met vast beleid

Het consistente beleid van de gemeente was altijd dat er geen 9^e grote winkel op het Oordt terrein mocht komen. De gemeente heeft eerder het advies van zijn eigen planologisch advies bureau (BRO) als beleid aangenomen. Die stelde dus dat 'de rek eruit' was.

Dat staat in ook in de laatste beleidsvisie 2017-2022.

In deel A staat (blz. 12):

In de actuele visie wordt daarom wederom uitgegaan van afgebakende winkel concentratiegebieden. Vestiging van nieuwe detailhandel buiten de concentratiegebieden is niet wenselijk. Slechts onder voorwaarden is vestiging van ondergeschikte of perifere detailhandel mogelijk.

Dus op het Oordt terrein niet 1 grote supermarkt. In A staat ook dat deel B 'uitvoering' is van A. Dus het gestelde in A en B zijn door de gemeente aanvaard beleid.

d. Parkeervereiste

Volgens het Facet plan en de parkeernota van de gemeente moeten alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein liggen. Afwijken van die regel kan alleen als aangetoond is dat die niet op eigen terrein kunnen liggen.

B&W stellen dat 65 parkeerplaatsen genoeg zijn bij de nieuwe Aldi. En die staan ook ingetekend.

Maar er moeten er volgens de parkeernormen van de gemeente $65 + 14 = 79$ zijn. B&W vermeldt dat niet in de reactie op de zienswijze en kreeg uw Raad niet de goede informatie.

Die extra 14 plaatsen zijn vereist omdat er 41 plaatsen door het beoogde plan vervallen en die moeten gecompenseerd worden op eigen terrein.

De beleidsnota parkeren van de gemeente bepaalt dat bestaande parkeerplaatsen die door de ontwikkeling verloren gaan, 'moeten door de initiatiefnemer worden gecompenseerd. Deze worden opgeteld bij de parkeereis voor de ontwikkeling.'

Tevens wordt in de nota bepaald dat 'als uitgangspunt geldt dat voldaan moet worden aan de parkeernormen en dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.' (citaat:) *"Als een initiatiefnemer voldoet aan de parkeernormen en alle parkeergelegenheid op eigen terrein realiseert, wordt er een positief parkeeradvies gegeven. Als een initiatiefnemer van een bouwplan en/of een gebruikswijziging gemotiveerd kan aantonen waarom het parkeren op het eigen terrein niet (of niet geheel) kan worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen. Maar altijd geldt dat sowieso zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In dit hoofdstuk zijn de afwijkopties en de loopafstanden weergegeven. Indien er niet voorzien kan worden aan voldoende (vervangende) parkeervoorzieningen voor de betreffende functie wordt geen medewerking verleend."*

Tevens wordt in de nota bij 'afwijkopties' nogmaals benadrukt dat parkeren op eigen terrein moet en daarvan slechts kan worden afgeweken als parkeren op eigen terrein echt niet kan.

'5.1 Afwijkopties

Parkeerplaatsen moeten in voldoende mate op het eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is in de planologische parkeerregeling expliciet tot uitdrukking gebracht. Hetzelfde geldt voor een gebruiks-wijziging. Indien dit niet of niet geheel mogelijk is, bestaat er de mogelijkheid om bij het verlenen van omgevingsvergunning voor strijdig gebruik van het

bestemmingsplan (de zogenoemde binnen planse afwijkingsvergunning) van dat uitgangspunt af te wijken. Hieronder is in voorkeursvolgorde aangegeven welke afwijkoities er zijn.'

In de verleende vergunning werd niet een afwijking bepaald, maar werd gesteld (zie onder hoofdstuk 3, nummer 1.4) dat de 41 parkeerplaatsen die verdwijnen elders kunnen parkeren en er zo *'toch sprake is van een goede parkeerbalans/aanvaardbare parkeerbalans.'*

In een rapport van Goudappel (van 2 april 2020) over de parkeerbehoefte stelt dit bureau (onder nr.2.4) dat de parkeernorm de mogelijkheid biedt om af te wijken van de eis dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. Het bureau wijst op afwijkoitie C (voldoende parkeergelegen in de omgeving). Maar die afwijkoitie komt volgens de parkeernormen van de gemeente pas aan de orde als op eigen terrein onmogelijk aan de parkeereis kan worden voldaan. De afwijking zoals Goudappel die suggereerde kon ook niet. De nota bepaalt: *'Voor bedrijfsbestemmingen gelden de afwijkoities B en C niet...'* De afwijkoities kunnen niet aan de orde komen omdat Aldi op eigen terrein wel voldoende parkeergelegenheid kan realiseren. Parkeren op eigen terrein kan door het gebouw wat kleiner te maken zodat de benodigde parkeerplaatsen (inclusief die 41 plaatsen) wel op eigen terrein kunnen of op het dak parkeergelegenheid te maken. De situering van het pand (ligging aan de Koningsweg met een groot parkeerterrein ervoor) maakt dat juist wel mogelijk.

Het vereiste dat de parkeerbehoefte (ook voor de vervallen 41 plaatsten) op eigen terrein voorzien moeten worden geldt nog steeds.

B&W suggereert dat volgens de parkeernota daarvan mag worden afgeweken. Maar dat komt pas aan de orde als gesteld en aangetoond is dat op eigen terrein echt niet alle auto's geparkeerd kunnen worden. Door alleen op de regel over afwijking in te gaan zet B&W uw Raad op een verkeerde been.

In het voorgestelde best. plan wordt een parkeernorm ('voorwaardelijk verplichting parkeerplaatsen' met bijlage 1) bepaald. Die komt uit op 65 plaatsen. Maar het moeten er volgens het facetplan en parkeernota 41 meer zijn.

In het voorgestelde best. plan staat in 5.2.2

Parkeren: Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van gebruik, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Wat 'voldoende parkeergelegenheid' is wordt nu nog bepaald in het facetplan en parkeernota van de gemeente. Dus alles op eigen terrein, tenzij dat echt niet kan.

Maar het lijkt erop dat B&W met voormeld artikel willen afwijken van de parkeernormen. Als B&W met dit parkeerartikel van het bepaalde in het facetplan en parkeernota willen afwijken dan moet B&W die nieuwe parkeer norm via wijziging van het facet plan en de parkeernormen nota door uw Raad laten vaststellen. Daarom kan het best. Plan nu niet zo worden vastgesteld.

En als er geen wijziging van het bestaande beleid is dan is daarvoor het nieuwe best. plan niet nodig.

Resumerend

Bonum vraagt uw Raad

- het voorstellen niet te aanvaarden/goed te keuren of
- ten minste die besluitvorming op te schorten totdat de RvS over de gronden van beroep heeft geoordeeld. Afhankelijk van wat de RvS over de beroep oordeelt kan B&W alsnog met ruimtelijke plannen en parkeerplannen komen. Door nu even te wachten (opschorten) kan het college dat bij uitstek deskundig is (RvS) oordelen over de beroepsgronden. Door op te schorten/ wachten verliest de gemeente ook geen rechten. Het voorkomt ook extra procedures en kosten.