

Nummer: 2012R0058

Sector: Ruimte en Economie

Veendam, 14 augustus 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Veendam Centrum, Kerkstraat-West" en beeldkwaliteitsplan "Kerkstraat-West"

Voorstel

1. Kennisnemen van de Nota zienswijzen, waarin een overzicht is gegeven van de ontvangen opmerkingen en van een reactie van ons college hoe daarmee om te gaan.
2. Gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen tegen het bestemmingsplan van Trip advocaten, Mevr. Wagenvoort en de Vereniging Van Eigenaars flat hoek Winkler Prinsstraat./ Kerkstraat zoals aangegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders en is vastgelegd in de Nota zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan hierop aan te passen door het aangegeven deel uit het plan te laten.
3. Voor het overige de zienswijzen tegen het bestemmingsplan te weerleggen, zoals aangegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders en is vastgelegd in de Nota zienswijzen
4. In te stemmen met de ambtshalve wijziging zoals aangegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders en is vastgelegd in de Nota zienswijzen
5. Het bestemmingsplan "Veendam Centrum, Kerkstraat-West" gewijzigd vast te stellen
6. Het beeldkwaliteitsplan Veendam Centrum - Kerkstraat-West" d.d.30-05-2012.ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

Bij besluit van 23 april jl. heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet voor de realisatie van de sloop en inrichting van de openbare ruimte van het project Kerkstraat-West. Vooraf bent u geïnformeerd over de plannen voor dit gedeelte van het centrum van Veendam en over de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan (Veendam-Centrum, vastgesteld in 2007) is het aantal toegelaten woningen gefixeerd op de bestaande woningen; bovendien passen de voorgenomen uitbreiding van de Jumbo, verplaatsing van de Aldi en het "insnoeren" van het Kerkplein niet binnen de regels, bouwvlakken en aanduidingen op de plankaart. Derhalve is een planaanpassing noodzakelijk. Hierin voorziet het bestemmingsplan "Veendam Centrum, Kerkstraat-West".

Het ontwerpbestemmingsplan ligt voor u bij de raadsstukken ter inzage. Voor uitgebreidere informatie verwijzen wij u naar dit plan.

Argumenten**1.1 Er is sprake van een passende invulling**

Voor de locatie in kwestie hebben wij bij de prioritering van de nieuwbouwruijnte aangegeven dat een toename van 20 woningen aanvaardbaar zou zijn. Met sloop van 12 bestaande woningen binnen het gebied is er daarmee ruimte voor maximaal 32 nieuw te bouwen woningen (appartementen).

Met verplaatsing van de Aldi vanaf de huidige locatie blijft het aantal supermarkten in het centrumgebied als geheel gelijk. De uitbreiding van het vloeroppervlak van de beide supermarkten past in het landelijk beeld van een schaalvergroting die noodzakelijk is voor het voortbestaan van deze formules. Met de eigenaar van de bestaande Aldi wordt nog gesproken over de toekomstbeelden voor de huidige locatie.

De uitbreiding/vestiging van supermarkten en de vergroting van de bebouwingsruimte op het Kerkplein is in lijn met het rapport van DT&P en beoogt de verbetering van de looproutes van het winkelend publiek: meerdere bronpunten die visueel (meer) met elkaar in verband gebracht worden. De uitbreiding van het winkelareaal in dit deelgebied van het Centrum wordt gecompenseerd door reeds verdwenen winkels in de periferie van het kernwinkelgebied en het beleid om in aanloopstraten als het Prins Hendrikplein en Bocht Oosterdiep de detailhandel verder te beperken. Daarmee past dit in het gemeentelijke streven naar een compacter centrum. Overigens is in de bestemming Centrum een uitwisseling mogelijk tussen detailhandel, dienstverlening en (dag)horeca, zodat niet het hele bouwblok door detailhandel ingenomen zal worden.

De ontwikkelaar heeft het voornemen om met name in de Kerkstraat door de vormgeving van de nieuwe gevels meer aan te sluiten op het historische beeld. Door uitstraling en materiaalkeuze zal het hele plangebied duidelijk herkenbaar zijn als geheel en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in het centrum.

1.2. provincie is akkoord de benodigde woningbouwaantallen

De provincie heeft in een (informele) reactie verklaard in te stemmen met de in het plan opgenomen ruimte om het woningaantal uit te breiden. Binnen het plangebied zijn maximaal 32 woningen toegelaten. Met de voorgenomen sloop van 12 woningen en het handhaven van 12 bestaande appartementen, is er een netto uitbreidingsruimte van 20 woningen.

1.3 De zienswijzen zijn deels gegrond, deels ongegrond

Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

1. de Brandweer, regio Groningen
2. Het Waterschap Hunze en Aa's
3. Trip Advocaten namens Suurland Beheer Veendam bv.
4. mevr. K. Wagenvoort
5. Vereniging Van Eigenaars flat hoek Winkler Prinsstr./ Kerkstr.
6. Janike Haakmeester advocatuur namens Bun vastgoed bv.
7. Winkeliersvereniging Autorama
8. de heer J. Alders
9. de heer M. Arpaci

Van de mogelijkheid om een zienswijze mondeling naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn uitgebreid samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de bijgevoegde Nota zienswijzen d.d. 02-08-2012

De gegronde zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan (in de toelichting, op de verbeelding en in de planregels) aan te passen. Dit is verwoord in deze Nota zienswijzen, die integraal onderdeel uitmaken van het vaststellingsvoorstel aan de raad.

Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot een verbetering van de toelichting.

Indien geen inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan wordt doorgevoerd kunnen de zienswijzen van Trip advocaten, Mevr. Wagenvoort en de Vereniging Van Eigenaars flat hoek Winkler Prinsstraat./ Kerkstraat in de vervolgpcedures aanzienlijke risico's met zich meebrengen, zo is ook het oordeel van het betrokken stedenbouwkundig bureau. De uitkomsten van de vervolgpcedures vormen een te groot risico voor een spoedige realisering van de overige ontwikkelingen. Daarom wordt voorgesteld het deel van het Kerkplein waar de bebouwing is gesitueerd voor het flatgebouw van Suurland, mevr. Wagenvoort en de VVE thans uit dit plan te knippen. Zie bijgevoegd voorstel. Gekozen is om een deel uit het plan te knippen om meer ruimte te creëren voor nader overleg over dit specifiek punt, zonder de thans lopende procedure verder te vertragen. Eerst na een verdere uitwerking van de plannen op het Kerkplein en een verdere afstemming met de betrokkenen kan tot een voor alle partijen meest aanvaardbare oplossing worden gekomen. Voor het nieuwe plan dient dan een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld.

Een voorzet van de nieuwe plankaart is bijgevoegd

3.1 Er wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld.

Op de verbeelding (plankaart) van het ontwerpplan is de bouwgrens van de Kerkstraat-West ruim genomen om enige flexibiliteit mogelijk te maken. Naderhand is echter gebleken dat dit te ruim is gebeurd, waardoor de straat te nauw zou kunnen worden. De verbeelding dient zodanig aangepast te worden dat de (maximale) bouwgrens niet verder de straat in schuift dan de gevels die in de huidige situatie het verst naar voren springen. Een voorzet van de aangepaste verbeelding ligt voor u bij de stukken ter inzage.

4.1 De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 jo. 3.8) is de raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Zie ook het procedureschema voor bestemmingsplannen.

5.1 Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen tegen het beeldkwaliteitsplan ingebracht

Tijdens bovenvermelde termijn waarin het ontwerp voor het beeldkwaliteitsplan ter inzage lag, kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling (op afspraak) zijn zienswijze naar voren brengen bij ons college. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Wij stellen u voor het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen om zo voor het gehele gebied de genoemde toetsingscriteria te handhaven en dus ook voor het gebied dat uit het bestemmingsplan wordt geknipt.

Kanttekeningen

1. Het ecologisch onderzoek moet nog worden afgerond

Uit verkennend ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat nader onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Dit onderzoek loopt, maar behelst meerdere bezoeken aan het plangebied in verschillende seizoenen. Uit de voorlopige onderzoeksresultaten blijkt al dat er geen (grote) groepen vleermuizen in het gebied aanwezig zijn, zodat er zo nodig relatief eenvoudig compenserende maatregelen genomen zullen kunnen worden die geen invloed hebben op de haalbaarheid van het project.

Financiën

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn enkele overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De initiatiefnemers ontwikkelen het gebied in het kader van zelfrealisatie op eigen grond en voor eigen rekening en risico. Zij zullen de daarvoor bestemde gebouwen slopen en de openbare ruimte inrichten conform een door de gemeente op te stellen beeldkwaliteitsplan. De gemeente draagt tot een gesteld maximum bij in de kosten van de inrichting van de openbare ruimte en de daarvoor benodigde sloopwerkzaamheden. Hiervoor is een budget door de gemeenteraad toegekend bij besluit van 23 april 2012 (Dekkingsvoorstel Kerkstraat West.)

Ter afdekking van mogelijk financieel risico van tegemoetkomingen in eventuele planschade, is met de ontwikkelaars een overeenkomst gesloten waarbij is vastgelegd dat toegekende tegemoetkomingen in planschade en de kosten van de advisering daarover, door de ontwikkelaars aan de gemeente vergoed worden.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente, ten laste van de post Masterplan. Ten laste van de gemeente komen verder de uren voor de beoordeling van concepten voor het bestemmingsplan e.d. en voor het doorlopen van de planprocedure.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Geen beroep kan worden aangetekend door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

Naast de bekendmaking op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van uw vaststellingsbesluit, worden de indieners van de zienswijzen schriftelijk ingelicht over de vaststelling en de daartegen openstaande rechtsgang. Tevens dienen de overheidsinstanties langs elektronische weg te worden geïnformeerd.

Commissie

Behandeling van het voorliggende voorstel vindt plaats in de vergadering van de commissie VROM van 17 september 2012.

Relatie met eerdere besluitvorming

- Dekkingsvoorstel Kerkstraat-West, raadsbesluit van 23 april 2012

burgemeester en wethouders van Veendam,

A. Meijerman	, burgemeester.
A. Castelein	, secretaris.

Nummer: 2012R0058 /RE

De raad der gemeente Veendam

gelet op de in het eerdergenoemde voorstel van burgemeester en wethouders vermelde overwegingen welke worden geacht alhier te zijn herhaald en ingelast;

gelet op de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit

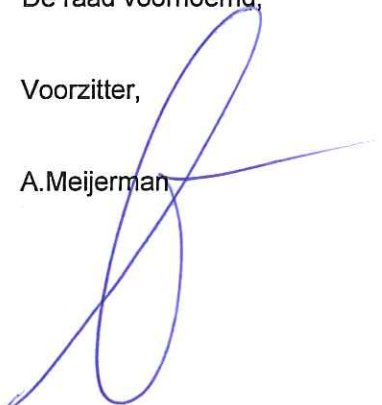
1. gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen van Trip advocaten, Mevr. Wagenvoort en de Vereniging Van Eigenaars flat hoek Winkler Prinsstraat./ Kerkstraat conform de Nota zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan hierop aan te passen door het aangegeven deel uit het plan te laten.
2. de overige zienswijzen te weerleggen conform de Nota zienswijzen.
3. in te stemmen met de ambtshalve wijziging conform de Nota zienswijzen.
4. het bestemmingsplan "Veendam Centrum, Kerkstraat-West" gewijzigd vast te stellen.
5. het beeldkwaliteitsplan Veendam Centrum - Kerkstraat-West" d.d.30-05-2012.ongewijzigd vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 24 september 2012

De raad voornoemd,

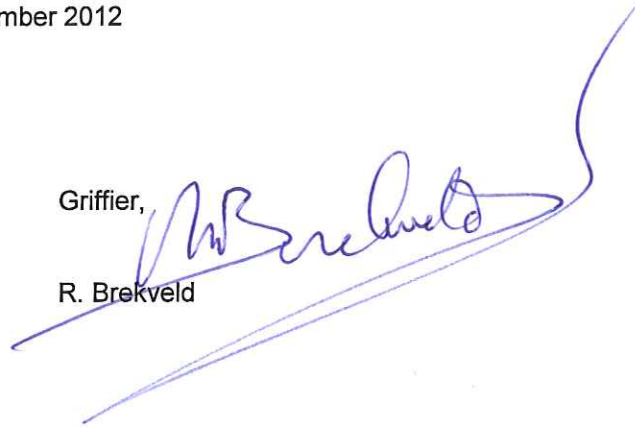
Voorzitter,

A.Meijerman



Griffier,

R. Brekveld



**Nota zienswijzen bestemmingsplan
Veendam Centrum, Kerkstraat West**



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Nota zienswijzen bestemmingsplan
Veendam Centrum, Kerkstraat West**

Inhoud

Rapport en bijlagen

24 september 2012

Projectnummer 253.00.02.78.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7
3	Ambtshalve aanpassingen	21

Bijlagen

Inleiding



Het ontwerpbestemmingsplan Veendam Centrum, Kerkstraat West heeft vanaf 6 juni 2012 tot 18 juli 2012 in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Voorts kon het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke en landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

Op 31 mei 2012 is voor alle betrokkenen en belangstellenden in het gemeentehuis een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze gelegenheid konden belangstellenden zich laten informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan. Ook konden vragen worden gesteld en/of mondelinge zienswijzen worden ingediend.

In totaliteit zijn binnen de gestelde termijn negen zienswijzen ingediend. In deze 'zienswijzennota' worden de zienswijzen van een gemeentelijk commentaar voorzien. Ook wordt aangegeven of door de ingediende zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd. De zienswijzen zijn als bijlage opgenomen.

Voorliggende nota zal deel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan en daardoor ook op internet worden gepubliceerd. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruikgemaakt van de persoons- en adresgegevens van de particuliere indieners van de zienswijzen. De betreffende zienswijzen zijn daarom geanonimiseerd opgenomen in deze nota.

Z i e n s w i j z e n



1. Indieners zienswijzen 1 en 2

Deze zienswijzen betreffen in feite twee vooroverlegreacties. Aangezien het bestemmingsplan direct als ontwerpplan ter visie is gelegd, hebben deze instanties niet in het kader van het vooroverleg kunnen reageren. Verwezen wordt naar de desbetreffende vooroverlegbrieven waarin is aangegeven dat zij kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

2. Indiener zienswijze 3

a. Opmerking

De zienswijze is voorlopig omdat de indiener van de zienswijze in afwachting is van een beslissing op zijn Wob-verzoek met betrekking tot een aantal aan dat ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende stukken. De indiener van de zienswijze wil het recht behouden om zijn zienswijze naar aanleiding van die stukken nader aan te vullen of te wijzigen.

Commentaar

Het ontwerp en de ter inzage gelegde stukken bevatten voldoende informatie voor eenieder om te beslissen of hij/zij het met het ontwerpbesluit eens is en om te beslissen of hij/zij zienswijzen zal indienen. Zienswijzen kunnen naar hun aard geen voorlopig karakter dragen. Dat de betrokkene zich rechten wil voorbehouden, is zijn goed recht, maar laat onverlet dat geen nadere zienswijzen kunnen worden ingediend.

b. Opmerking

Volgens de indiener wordt het pand aan Kerkstraat 81 en 83 helemaal wegbestemd.

Commentaar

Dit is niet correct, het pand heeft een centrumbestemming met een passend bouwblok gekregen.

c. Opmerking

Volgens de indiener voorziet het bestemmingsplan in zodanige bouw mogelijkheden op de belendende percelen dat het pand Kerkstraat 61 tot en met 75a volkomen onbruikbaar wordt. De gevolgen van deze planologische keuze worden niet financieel en ruimtelijk inzichtelijk gemaakt. Er is geen rechtvaardiging voor de enorme kapitaalvernietiging die het gevolg is van het plan.

Commentaar

De bouwregels maken inderdaad een uitbreiding mogelijk direct aangrenzend aan de bestaande bebouwing tot een bouwhoogte van 6 m. Of en in hoeverre dit kan leiden tot ongewenste situaties, dan wel dat mogelijkerwijs van strijdigheid van wettelijke regelingen sprake is, moet nader worden onderzocht. Overleg met betrokken partijen is nodig. Omdat dit overleg zorgvuldig dient te geschieden, wordt er nu voor gekozen de geplande bebouwing op het Kerkplein uit dit ontwerpbestemmingsplan te halen (zie hiervoor de kaart in de bijlage met het weergegeven gebied dat wordt verwijderd). Het is op grond van de gemeentelijke visie, zoals vastgelegd in het rapport van Droogh Trommelen en Partners, wel gewenst om in de nabije toekomst bebouwing op het Kerkplein te realiseren. Dit kan uitsluitend na zorgvuldig overleg met betrokken partijen. Daarna zal voor dit plangebied een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

d. Opmerking

Volgens indiener van de zienswijze voorziet het bestemmingsplan in bebouwing die het betreffende pand Kerkstraat 61 tot en met 75a aan drie kanten tot een hoogte van twee verdiepingen omsluit en die bovendien aansluitend aan de gevels van het bestaande gebouw mogen worden gerealiseerd. Daarmee ontnemt de geprojecteerde bouw langs drie gevels elke toegang tot het gebouw, alsmede elke lichttoetreding. De enige nog toegankelijke gevel is een bestaande, nagenoeg blinde smalle zijgevel, waarin zich ook de liftschacht bevindt.

Commentaar

Zie het vorige commentaar.

e. Opmerking

Volgens de indiener verliest het bestaande gebouw in de plannen elke reële gebruiks- of exploitatiemogelijkheid als gevolg van (1) het onmogelijk gebruiken van de makelaardij, de pizzeria en de eerste laag met vier appartementen, (2) de aantasting van het woongenot en de privacy van de bovenste lagen met de resterende acht appartementen als gevolg van de omringende, aansluitende daken, waarop bovendien parkeervoorzieningen zijn geprojecteerd en (3) de belemmering van de geprojecteerde gebouwen.

Commentaar

Zie het vorige commentaar.

f. Opmerking

De indiener mist de ruimtelijke onderbouwing voor de gemaakte keuzes, die zijn pand de facto waardeloos maken, die drie succesvolle middenstandsondernemers zullen laten verdwijnen, die ten minste een vijftal bewoners zullen dwingen hun huizen te verlaten en die het woongenot van ten minste acht andere bewoners zeer ernstig zullen aantasten.

Commentaar

Zie het vorige commentaar.

g. Opmerking

De indiener merkt op dat als gevolg van onder meer de normen uit artikel 5:37 en 5:50 BW en het Bouwbesluit de geprojecteerde bebouwing juridisch ook niet realiseerbaar zal blijken. Het bouwen van een gebouw waarmee het gebruik van een aangrenzend gebouw volkomen onmogelijk wordt gemaakt als gevolg van de afwezigheid van daglichttoetreding en de afsluiting van een toegang is (kennelijk) onrechtmatig. Voorts wijst de indiener erop dat de bouw van het geprojecteerde gebouw aan de westzijde van het betreffende pand ook niet realiseerbaar is vanwege de erfdienstbaarheden die ter plaatse zijn gevestigd en waarop de indiener en overige gebruikers aanspraak kunnen maken.

Commentaar

Zie het vorige commentaar. Bij eventuele aanpassing van het plan worden de vorenstaande opmerkingen omtrent het bouwbesluit en de erfdienstbaarheden meegenomen.

h. Opmerking

De indiener betwijfelt of de financiële consequenties van het plan in afdoende mate zijn meegenomen in de exploitatieopzet voor het gebied. De geprojecteerde additionele gebouwen worden naar alle waarschijnlijkheid voor de leegstand gebouwd.

Commentaar

Op basis van het distributieplanologisch onderzoek en de vervolgrapportage 'positie, herinrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat' is een voldoende beeld ontstaan van de benodigde hoeveelheid en het type commerciële bebouwing. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat elk jaar het gemeentelijk beleid door vertegenwoordigers van Economische Zaken wordt besproken met de vaste adviseurs van de gemeente Veendam. Dit zijn vertegenwoordigers van de Kamer van Koophandel en het Hoofd Bedrijfschap Detailhandel. Alle marktontwikkelingen over de afgelopen jaren worden bijgehouden (vertrekkers, nieuwkomers, verbouwingen et cetera). Daarnaast worden ook alle trends van de huidige tijd hierin meegenomen:

- schaalvergroting (zie bouwmarkten en ook supermarkten);
- brancheervaging (supermarkten verkopen computers);
- internetontwikkelingen;
- gevolgen van de hiervoor genoemde ontwikkelingen voor het centrum van Veendam (onder andere sluiting van reiswinkels en boekenwinkel).

Vorenstaande ontwikkelingen hebben mede geleid tot het concentratiemodel (= compacter winkelgebied in verband met trends) voor Veendam. Dit houdt in dat in de aanloopstraten de detailhandelsbestemming uit het bestemmingsplan wordt geschrapt. Voorbeelden hiervan zijn Bocht Oosterdiep (onder andere voormalig pand Carel Windt) en Prins Hendrikplein (voormalig pand Meertens Meubelen). De structuur van het concentratiemodel ziet er als volgt uit:

- Centrum => hoofdwinkelcentrum;
- Noord => wijkwinkelcentrum Autorama;

- Sorghvliet => wijkwinkelcentrum Sorghvliet;
- Wildervank => buurtwinkelcentrum Wildervank.

Vorenstaande ontwikkelingen zijn meegenomen bij de actualisering van de bestemmingsplannen. (uit evaluatie avondwinkel inzake winkeltijdenwet, 2011/tevens betrokken bij besluitvorming omtrent avondwinkel, gemeenteraad d.d. 26 maart 2012). In het bestemmingsplan Veendam centrum (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 oktober 2007) is reeds voor diverse aanloopstraten, zoals Prins Hendrik Plein, Bocht Oosterdiep, Blankensteinkade van het centrumgebied, de bestemming Detailhandel beperkt. Dit is ter bevordering om te komen tot een compacter kernwinkelgebied. Er is de afgelopen jaren voor alle gebieden een concentratiemodel toegepast. Bijvoorbeeld is aan het Bocht Oosterdiep, gedeelte Julianalaan-Julianapark de detailhandelsfunctie grotendeels verdwenen. Hiervoor zijn diverse functies in de maatschappelijke en dienstverlenende sector in de plaats gekomen, zoals een huiswerkinstituut, een tandartspraktijk, een fotostudio en Chinese geneeskunde.

Verder staat op stapel een bouwplan voor 30 appartementen op de voormalige locaties van Carel Windt en tapijthuis Meertens. Daarnaast zal op de voormalige locatie Meertens Meubelen aan het Prins Hendrikplein geen detailhandel terugkomen. Op deze locatie is de woonfunctie in beeld. Deze ingezette transformatie zal worden voortgezet in de schil rondom het kernwinkelgebied.

Verder is op diverse locaties in de gemeente de bestemming Detailhandel eraf gehaald (onder andere de voormalige Troefmarkt aan de Kleine Vaartlaan en beperking detailhandel in het lint van Wildervank).

In 2012 bedraagt het aantal vierkante meters detailhandel 73.200. In het centrum van Veendam is sprake van 28.103 m² (bron: cijfers Locatus 2012, via HBD). Het aantal vierkante meters in de overige sectoren (exclusief dagelijkse sector en leegstand) was op 1 januari 2009: 20.628 en per 1 januari 2012: 19.597 (bron: Locatus). Dit betekent een daling van 1.031 m² (5% voor het centrumgebied).

Op basis van de hiervoor staande marktgegevens en het gevoerde beleid vloeit voort dat er behoefte is aan de geprojecteerde commerciële volumes in het plangebied.

i. Opmerking

Volgens de indiener is de onderbouwing van de voorziene ontwikkeling in het winkelgebied gebaseerd op een aantal (sterk) verouderde onderzoeken uit 2001 en 2007. Hierin is geen rekening gehouden met de financiële en economische crisis en de krimpverwachtingen in de regio.

Commentaar

Zie het vorige commentaar. Daaruit volgt dat geactualiseerde gegevens zijn gehanteerd.

j. Opmerking

De indiener betwijfelt of in de exploitatieopzet rekening is gehouden met zijn plan- of onteigeningsschade en die van zijn huurders, die naar verwachting een bedrag van vier miljoen euro ruim zal overstijgen. De indiener van de zienswijze wijst er volledigheidshalve op dat bij een deconfiture van de ontwikkelaar de gemeente zelf voor die kosten zal staan, ondanks de met die ontwikkelaar eventueel gesloten planschadeverhaalovereenkomst.

Commentaar

Van een financiële ineenstorting (deconfiture) is redelijkerwijs geen inschatting te maken. Wel zijn de nodige garanties geformuleerd in de samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer. De gemeente draagt tot een gesteld maximum bij in de kosten van de inrichting van de openbare ruimte en de daarvoor benodigde sloopwerkzaamheden. Hiervoor is zeer recentelijk een budget door de gemeenteraad toegekend op 23 april 2012, verwezen wordt naar de navolgende opmerking betreffende de staatssteun.

k. Opmerking

Volgens de indiener blijkt uit de toelichting niet dat enig onderzoek is verricht naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De indiener betwijfelt of de gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkeling van dit commerciële vastgoed in overeenstemming is met de regels voor staatssteun en of daarmee niet anderszins de mededinging wordt vervalst.

Commentaar

Met de initiatiefnemer is voor de ontwikkeling een aantal overeenkomsten opgesteld. In hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) zal hierover nader informatie worden opgenomen. Ten aanzien van de staatssteun wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer het plan op eigen grond realiseert. De gemeente draagt tot een gesteld maximum bij in de kosten van de inrichting van de openbare ruimte en de daarvoor benodigde sloopwerkzaamheden. De hoogte van het bedrag voor sloop en inrichting is gebaseerd op inrichting naar de kwaliteit van de overige ruimten in het centrum, zoals het Museumplein en het Kerkplein. Van mogelijke staatssteun is derhalve geen sprake. Zie hiervoor ook de commentaren die zijn gegeven bij de opmerkingen hieromtrent bij indiener 7. Van ongeoorloofde staatssteun in die zin dat daardoor de ene partij bevoordeeld wordt boven een andere partij (concurrentievervalsing) is geen sprake.

De gemeente heeft bovendien de gemaakte afspraken getoetst aan de criteria zoals genoemd in het document Informatiewijzer Staatssteun voor Decentrale Overheden, een uitgave van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de kennisstichting Europa Decentraal. Na toetsing moet worden vastgesteld dat de gemaakte afspraken op geen enkele wijze kunnen worden gekwalificeerd als staatssteun in de zin van artikel 87 en 88 van het EG-Verdrag.

l. Opmerking

De indiener is er niet van overtuigd dat het maken van een exploitatieplan niet nodig is nu onbekend is wat met de exploitant is overeengekomen en voorts kennelijk het verhaal van (lang) niet alle kosten 'anderszins is verzekerd' als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder a Wro. Volgens de indiener is daarmee het plan niet economisch uitvoerbaar.

Commentaar

De toelichting (hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid), waarin staat dat een exploitatieplan niet nodig is, wordt zodanig aangepast dat duidelijk wordt aangegeven waarom geen exploitatieplan nodig is. Zie overigens ook het commentaar hiervoor.

m. Opmerking

De indiener is verbaasd dat over deze plannen geen overleg met hem is gevoerd, noch met de bewoners van zijn gebouwen voor wie deze planontwikkeling zeer ingrijpende gevolgen heeft.

Commentaar

In de afgelopen jaren heeft zowel de gemeentelijke organisatie als de initiatiefnemer een aantal keer verkennend overleg gehad met de indiener van de zienswijze. In het vervolgoverleg zal een verdiepingsslag plaatsvinden om zo tot een voor alle partijen zoveel mogelijk bevredigende oplossing te komen.

3. Indiener zienswijze 4

Opmerking

De indiener verzoekt de regels zodanig aan te passen dat van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.4, onder a, sub b en c geen gebruik kan worden gemaakt voor zover het de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op het Kerkplein betreft.

Commentaar

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Zie hiervoor ook het commentaar bij de indiener van zienswijze 3.

4. Indiener zienswijze 5

Opmerking

De indiener conformeert zich geheel aan het verzoek zoals verwoord door de indiener van zienswijze 4.

Commentaar

Zie voorgaand commentaar bij de indiener van zienswijze 4.

5. Indiener zienswijze 6

a. Opmerking

De indiener betwijfelt of hij zoveel had geïnvesteerd in zijn eigen onroerend goed als hij op voorhand had voorzien dat deze ontwikkeling zou worden ondersteund door de gemeente.

Commentaar

Zoals in het bestemmingsplan is omschreven, is er sinds 2002 veelomvattend gemeentelijk beleid waarin is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien aan de Kerkstraat West. Verwezen wordt naar de paragraaf omtrent het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, zo ook naar het commentaar hieromtrent bij de indiener van zienswijze 3.

b. Opmerking

De indiener heeft bezwaar tegen alle plandelen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ter onderbouwing van deze bezwaren voert hij daartegen de navolgende gronden aan:

1. niet uitgesloten is dat het programma uit het bestemmingsplan zorgt voor een duurzame ontwrichting;
2. het programma is in strijd met het gemeentelijk beleid;
3. het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening: stedenbouwkundige gevolgen toevoegen detailhandel is niet onderzocht;
4. het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 4.7 van de Omgevingsverordening provincie Groningen;
5. het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 4.8 van de Omgevingsverordening provincie Groningen;
6. strijd met artikel 78 EG verdrag; de planontwikkeling ontvangt verboden staatssteun;
7. financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd;
8. financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd doordat niet zeker is dat kostenverhaal heeft plaatsgevonden;
9. het flora- en faunaonderzoek is onvolledig, het bestemmingsplan is onuitvoerbaar;
10. de woningbehoefte is niet vastgesteld; het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd;
11. de m.e.r.-beoordeling is onvolledig, het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd;
12. strijd met VNG-afstandstabel, het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd.

Commentaar

Allereerst wordt opgemerkt dat geen sprake is van een besluit zoals opgemerkt door de indiener. Het (vaststellings)besluit zal door de gemeenteraad worden genomen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan is

opgesteld als gevolg van een beperkt aantal wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan.

Aandachtspunt: de vorengenoemde gronden 1 tot en met 12 worden in het navolgende behandeld. Hierbij zij volledigheidshalve opgemerkt dat alle punten 1 tot en met 36, zoals vermeld in de zienswijze, hierbij zijn betrokken en in het navolgende -indien relevant- afzonderlijk worden vermeld en becommentarieerd bij de desbetreffende grond(en).

Ad 1 (duurzame ontwricting)

In het distributieplanologisch onderzoek is aangegeven dat nu nog sprake is van vijf winkelgebieden. Op termijn wordt uitgegaan van één hoofdwinkelcentrum, twee wijkwinkelcentra voor dagelijkse boodschappen, waaronder het wijkcentrum centrum-noord (Autorama) en één buurtwinkelcentrum. Buiten deze centra wordt een uitsterfconstructie toegepast voor detailhandelsvestiging. In het kader van de verplaatsing van de Aldi-supermarkt is overleg gaande omtrent het wegbestemmen op de huidige locatie. Het hoofdwinkelcentrum wordt beschouwd als zijnde een recreatief winkelgebied voor Veendam en de regio, zo ook als een centrum met een boodschappenfunctie voor het centrum zelf en omliggende wijken (en beperkt buiten Veendam). Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan een beperkte uitbreidingsruimte in de sector voedings- en genotmiddelen. Deze wordt bij voorkeur ingezet voor versterking van het supermarktaanbod in het centrum. De omvang van het recreatieve winkelaanbod in het centrum is hiermee passend bij de toekomstige positie. Hierbij is geen sprake van een duurzame ontwricting, maar juist van een duidelijke positionering van de verschillende gebieden (wijkcentra en centrumgebied) ten opzichte van elkaar.

Daarbij kan tevens worden aangevuld dat de huidige trends in Veendam ook aanleiding geven om te komen tot een compacter winkelgebied en dat dit proces al in de aanloopstraten van Veendam is ingezet en zal worden vervolgd. Indiener heeft het overigens over uitbreiding voor reguliere detailhandel. Dit terwijl in het onderhavige plangebied wordt gesproken over uitbreiding van het aantal vierkante meters in de foodsector (sector voedings- en genotmiddelen), conform het in het plan aangehaalde onderzoeksrapport van DTNP.

In de rapportage van CBW/Mitex wordt gesproken over algemene trends en de toename van internetwinkelen, waardoor de aanloopstraten het de komende tijd moeilijk zullen krijgen. Uit het hiervoor staande wordt duidelijk dat de gemeente in haar beleid hierop heeft geanticipeerd.

Ten aanzien van de opmerking omtrent de investering in het winkelcentrum Autorama door de indiener wordt erop gewezen dat dit een particuliere aangelegenheid is, waarbij een bewust risico is genomen, aangezien indiener zelf aangeeft dat op dit moment circa 1.250 m² bvo aan winkelruimte in het winkelcentrum Autorama leeg staat. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (2 december 2009 (200901438/1r3) AB 2010,2) heeft als standpunt ingenomen dat overschrijding van de distributieve ruimte als gevolg van nieuw vestiging (of uitbreiding) van supermarkten in beginsel niet leidt tot duurzame ontwricting, ook niet indien dat leidt tot bedrijfsbeëindiging ofwel faillissement van andere supermarkten. Het doorslaggevende criterium bij de beoor-

deling of sprake is van duurzame ontvruchting is of er voor inwoners van een verzorgingsgebied -ook na eventuele sluiting van één of meer supermarkten- een voldoende voorzieningenniveau wordt behouden in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen. Inmiddels is dit standpunt een vaste lijn in de rechtspraak van de Afdeling geworden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot een duurzame ontvruchting als bedoeld in de ruimtelijke ordening.

Ad 2 (het programma is in strijd met het gemeentelijk beleid)

Zie ook het commentaar bij punt 1. Het ontwerpbestemmingsplan is in lijn met het vigerende gemeentelijke beleid. In het geldende bestemmingsplan is ruimte voor 6.000 m² bvo, waarvan circa 4.000 m² daadwerkelijk is benut voor detailhandel, horeca en dienstverlening. Uit het rapport van DT&P (Rapport Positie, inrichting en beeldkwaliteit) blijkt dat behoefte is aan een beperkte uitbreidingsruimte voor winkels in de sector voedings- en genotmiddelen van 600 m² tot maximaal 1.800 m².

In het ontwerpbestemmingsplan is op grond hiervan het aantal vierkante meters bvo vergroot tot 6.800 m² met een uitbreidingsruimte tot 7.500 m².

De schaalvergroting van supermarkten, de verplaatsing van de Aldi van elders naar het centrum en de uitsterfconstructie voor detailhandel in de aanloopgebieden rechtvaardigt deze uitbreiding van het aantal vierkante meters bvo.

Door de geplande bebouwing op het Kerkplein uit dit bestemmingsplan te schrappen, blijft het aantal vierkante meters bvo op 6.000 m² conform het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de bevoegdheid opgenomen dat het bevoegd gezag onder voorwaarden bij omgevingsvergunning kan afwijken van de regels ten aanzien van het bvo tot maximaal 6.600 m².

Ad 3 (het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening: stedenbouwkundige gevolgen toevoegen detailhandel is niet onderzocht)

De beperkte toename van het bvo, zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan, heeft bij de algehele planontwikkeling en de stedenbouwkundige inpassing een rol gespeeld. Zie het commentaar bij punt 1. Daarbij zij opgemerkt dat de door de indiener van de zienswijze gebezigde zinsnede "... bestaat het risico dat ondernemers op minder aantrekkelijke plekken zullen verplaatsen naar deze nieuwe winkelgebieden" een goede verwoording is van het beleid dat de gemeente voorstaat. Immers, de gemeente past in de randen van het centrumgebied een uitsterfconstructie toe voor bestaande detailhandelsvestigingen. Op deze manier worden de genoemde twee wijkwinkelcentra, één buurtwinkelcentrum en het centrum aantrekkelijker voor detailhandelsbedrijven om zich te vestigen. De vrijkomende panden en gebieden (door de indiener genoemd als "leegstand en verpaupering van bestaande winkelgebieden") kunnen dan voor meer passende doeleinden worden gebruikt zoals ook bij de commentaren van de indiener van zienswijze 4 is aangegeven.

Hierbij wordt ook verwezen naar de door de indiener opgenomen teksten: "Steeds breder heerst de opvatting dat regie van de overheid cruciaal is voor

een gezonde winkelmarkt... Ruimtelijke ordening is een van de krachtigste instrumenten die de overheden hiervoor ter beschikking staan."

Tot slot wordt in dit kader opgemerkt dat de opmerking van de indiener dat de raad het heeft nagelaten om ook andere dan slechts een distributieve berekening in zijn ruimtelijk beleid op te nemen niet correct is. Immers, naast de distributieve berekening is in velerlei beleid van de gemeente op basis van ruimtelijke, landschappelijke en stedenbouwkundige redenen gekozen voor de onderhavige ontwikkeling. Zie hiervoor onder meer het masterplan, de structuurvisie, het woonbeleidsplan en het mobiliteitsplan.

Ad 4 (het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 4.7 Omgevingsverordening provincie Groningen)

Zoals op pagina 18 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Centrum, Kerkstraat West is aangegeven, past de woningbouw in dit plan binnen de afspraken met de provincie over nieuwbouwruiimte en woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen. Dit betreft afspraken die zijn gemaakt op basis van artikel 4.7 van de Omgevingsverordening provincie Groningen. Hierbij wordt verwezen naar de brief van de gemeente aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen d.d. 19 december 2011. De provincie heeft verklaard hiermee in te kunnen stemmen (en de provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend om dit provinciaal belang te waarborgen).

Het in de zienswijze gehouden betoog dat de woningbouwaantallen in het onderhavige plan in strijd zouden zijn met artikel 4.7 van de Omgevingsverordening provincie Groningen is derhalve onjuist.

Ad 5 (het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 4.8 Omgevingsverordening provincie Groningen)

Geen inzicht wordt geboden op de wijze waarop concentratie van winkelvoorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd. In het bestemmingsplan is dit niet aangegeven. Immers, de Kerkstraat West ligt niet in het centrum, maar er direct naast. Door het toevoegen van twee supermarkten en extra winkelruimte direct naast het centrum zal meer druk op de winkelruimten in het centrum ontstaan en daar leegstand veroorzaken.

Commentaar

Zie het commentaar bij punt 1. De stellingname van de betrokkene dat nu niet in het centrum, maar naast het centrum detailhandelsvestigingen worden gerealiseerd en dit ten koste gaat van het centrum, gaat in elk geval niet op voor stedelijke centra als Veendam. Afgezien hiervan mogen nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestaande winkelcentra worden gerealiseerd indien de bedrijfsvestiging qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij de aard en schaal van de betreffende kern, aldus het provinciale beleid. Aan deze voorwaarden voldoet het bestemmingsplan.

Ad 6 (strijd artikel 78 EG verdrag; de planontwikkeling ontvangt verboden staatssteun)

In zienswijze 3, onder k is al aangegeven waarom geen sprake is van staatssteun. Hierbij zij nog opgemerkt dat de gemeente percelen heeft gekocht via de Wvg om de realisatie van het plan mogelijk te maken. De gemeente verkoopt de percelen door voor de aankoopprijs aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar realiseert op eigen grond. De gemeente betaalt alleen voor de kosten van sloop van betreffende gebouwen benodigd voor en de inrichting van de openbare ruimte. Dat laatste op basis van het kwaliteitsniveau van het centrum zoals het Museumplein en het Kerkplein. Van mogelijke staatssteun is geen sprake. Er is geen melding bij Europese Commissie nodig.

Ad 7 (financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd)

Zoals eerder is aangegeven, is de economische uitvoerbaarheid nader gemotiveerd. Van een ondeugdelijke motivering is derhalve geen sprake. Hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) van de toelichting op het bestemmingsplan is aangevuld met de volgende tekst: "voor de ontwikkeling van het gebied zijn enkele overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De initiatiefnemers ontwikkelen het gebied in het kader van zelfrealisatie op eigen grond en voor eigen rekening en risico. Zij zullen de daarvoor bestemde gebouwen slopen en de openbare ruimte inrichten conform een door de gemeente op te stellen beeldkwaliteitsplan. De gemeente draagt tot een gesteld maximum bij in de kosten van de inrichting van de openbare ruimte en de daarvoor benodigde sloopwerkzaamheden. Hiervoor is een budget door de gemeenteraad toegekend bij besluit van 23 april 2012 (Dekkingsvoorstel Kerkstraat West). Een exploitatieplan is op basis van het vorenstaande niet nodig."

Ad 8 (financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd doordat niet zeker is dat kostenverhaal heeft plaatsgevonden)

In hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid is aangegeven dat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Op grond van artikel 6.24 juncto artikel 6.2.12 Bro had de gemeente kennis moeten geven van deze overeenkomsten in een huis-en-huisblad et cetera: publicatie is niet gedaan, aldus indiener.

Commentaar

De ontwikkelaars realiseren de plannen op eigen kosten. De gemeente betaalt alleen de kosten voor de openbare ruimte (sloop en inrichting). De overeenkomst met de ontwikkelaars is geen grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Van een publicatieplicht conform lid 3 van dat artikel is dan ook geen sprake.

Ad 9 (flora- en faunaonderzoek is onvolledig, bestemmingsplan is onuitvoerbaar)

Lopende het onderzoek naar vleermuizen is duidelijk geworden dat het aanmerkelijk is dat een eventueel noodzakelijke ontheffing kan worden verleend. Echter, voor een volwaardig en juridisch correct onderzoek dient in meerdere perioden onderzoek te worden verricht, dit onderzoek is dus nog gaande.

Ad 10 (woningbehoefte is niet vastgesteld; bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd)

Verwezen wordt naar punt 4, waarin wordt aangegeven dat dit plan valt onder de afspraken over woningbouw met de provincie. Hieraan kan nog worden toegevoegd dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid zoals op pagina 18 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Centrum Kerkstraat West is beschreven. Daarbij wordt behalve naar de nieuwbouwafspraken met de provincie verwezen naar het Woonbeleidsplan 2007 t/m 2014 "Groeien met beleid" uit 2007. Zoals aangegeven op pagina 18 is dit gebaseerd op een onderzoek naar wonen en leefbaarheid onder de bevolking, dat veel inzicht heeft gegeven in de woningbehoefte. In het woningbouwprogramma is daarmee rekening gehouden. Dit plan is in overeenstemming met het beleid en ingepast in het meerjarenwoningbouwprogramma. Op dit moment heeft de gemeente te maken met een stagnerende huizenverkoop als gevolg van de economische crisis en daarmee samenhangende crisis op de woningmarkt. Binnen de planperiode ziet de gemeente echter reële mogelijkheden dat dit plan met de daarin genoemde woningbouwaantallen kan worden gerealiseerd.

Ad 11 (m.e.r.-beoordeling onvolledig, bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd)

Er is geen m.e.r.-plicht. In het plan is geen sprake van een ingrijpende functiewijziging, immers de bestemming Centrum wordt gehandhaafd. Daarnaast is geen sprake van een zeer omvangrijke uitbreiding van detailhandelsactiviteiten en dienstverlenende activiteiten die milieutechnisch onevenredig grote belasting met zich mee brengen. Echter, de onderbouwing hieromtrent zal nader worden aangevuld in de toelichting op het bestemmingsplan met verwijzing naar de Europese m.e.r.-richtlijn.

Ad 12 (strijd met VNG-afstandstabel, bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd)

Wat betreft de Jumbo-supermarkt wordt opgemerkt dat de maximale milieuzone 10 m is. Dit betreft een milieuzone gebaseerd op rustige woongebieden. Echter, in dit geval is sprake van een gemengd centrumgebied. In dergelijke gevallen kan de milieuzone naar beneden worden bijgesteld aldus de VNG-brochure. Zorgvuldigheidshalve zal geluidsonderzoek naar de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt plaatsvinden.

c. Opmerking

De indiener verzoekt de gemeente op basis van het voorgaande af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Commentaar

Verwezen wordt naar voorgaande commentaren.

6. Indiener zienswijze 7

Bezwaren van ongeveer dezelfde strekking als die van de indiener van zienswijze 6 zijn ingediend. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Op een aantal ondergeschikte punten zit verschil in het bezwaar van de indiener van zienswijze 6. Die komen in het navolgende aan de orde.

1. Opmerking

De indiener merkt op dat de detailhandel die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt binnen hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied opereren.

Commentaar

Het is correct dat sprake kan zijn van hetzelfde marktsegment. Wat betreft het verzorgingsgebied is sprake van een niveauverschil, het centrumgebied is wijkoverstijgend en heeft daarnaast een boodschappenfunctie voor het centrumgebied en de omliggende wijken.

2. Opmerking

Volgens de indiener is het bestemmingsplan in strijd met artikel 78, lid 1 van het EG-verdrag.

Commentaar

In de opmerkingen van de indiener van zienswijze 6 is hierop al ingegaan.

7. Indiener zienswijze 8

1. Opmerking

De indiener maakt zich zorgen omtrent de bereikbaarheid voor de bewoners van de appartementen, alsmede de commerciële bereikbaarheid en bevoorrading van de winkelruimte van het pand Kerkstraat 57 als gevolg van het verdwijnen van 43 parkeerplaatsen op het Kerkplein.

Commentaar

De bereikbaarheid van de appartementen, alsmede de bereikbaarheid en bevoorrading van de winkelruimte blijft in voldoende mate mogelijk na herinrichting van het Kerkplein. De eventueel op te heffen parkeerplaatsen op het Kerkplein worden elders in de nabije omgeving voldoende gecompenseerd.

In het voorliggende voorstel wordt de geplande bebouwing op het Kerkplein geschrapt. De opmerking over het verdwijnen van de parkeerplaatsen is daarom thans niet meer relevant.

2. Opmerking

De indiener merkt op dat als gevolg van de bestemming Centrumdoeleinden (in plaats van Detailhandel) kan worden bewerkstelligd dat er nieuw aanbod wordt gecreëerd voor uitsluitend dienstverlenende bedrijven. In combinatie met de beperking voor detailhandel voor een groot gedeelte van de randen van het centrum zal hiermee een extra zware belasting worden gecreëerd voor de eigenaren van de panden die zijn gelegen in deze gebieden. Dit leidt aldus tot een moeilijkere herbestemming van deze locaties, afgezien van de reeds bestaande leegstand.

Commentaar

Vooralsnog wordt opgemerkt dat het noodzakelijk compacter maken van het winkelgebied in het centrum het beperken van de detailhandel in de aanloopgebieden inhoudt. Dit betekent een wijziging van functies in de aanloopgebieden. Hierdoor wordt de woonfunctie en de kantoorfunctie vergroot en de detailhandelsfunctie kleiner. Een goed voorbeeld hiervan is de herinvulling van de betreffende panden aan het Bocht Oosterdiep. Zie hiervoor ook de commentaren bij de indiener van zienswijze 6.

8. Indiener van de zienswijze 9

Opmerking

De indiener van de zienswijze heeft hetzelfde bezwaar als de indiener van zienswijze 8.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de indiener van zienswijze 8.

Ambtshalve aanpassingen



Naast het inhoudelijk verwerken van bezwaren in het bestemmingsplan zal er ambtshalve ook nog een aanvulling in het plan worden opgenomen. Dit betreft het aanpassen van de bouwgrens in de verbeelding. In de verbeelding van het ontwerpplan is de bouwgrens van de Kerkstraat West ruim genomen, om enige flexibiliteit mogelijk te maken. Naderhand is echter gebleken dat dit te ruim is gebeurd, waardoor de straat te nauw zou kunnen worden. De verbeelding dient zodanig te worden aangepast dat de (maximale) bouwgrens niet verder de straat in schuift dan de gevels die in de huidige situatie het verst naar voren springen. Zie hiervoor ook de kaarten in de bijlagen.

B i j l a g e n

1. Geanonimiseerde zienswijzen
2. Kaartbijlage met ambtshalve wijziging bouwgrens Kerkstraat West (2 kaarten)
3. Kaartbijlage met aangegeven gebied waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld (2 kaarten)

Colofon

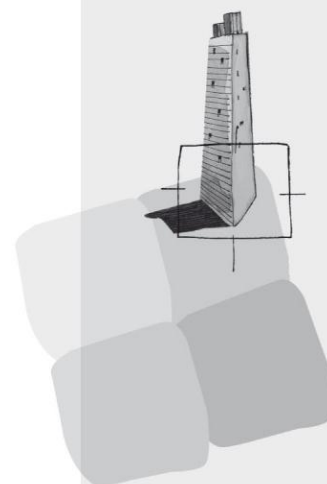
Opdrachtgever
Gemeente Veendam

Contactpersoon
De heer P. Keemink

Rapport
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
253.00.02.78.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2012 22:38
Aan: Info Veendam
Onderwerp: zienswijze Plan Kerkstraat West

Gemeente Veendam

T.a.v. het College van B&W

Per mail: info@veendam.nl

Betreft: zienswijze Plan Kerkstraat West

Veendam, 17 juli 2012

Geacht College,

Bij deze wil ik, als bestuurder van Interreal BV, [REDACTED]
[REDACTED] Kerstraat 57 te Veendam, mijn zienswijze op het
bestemmingsplan Kerkstraat West kenbaar maken.

Bij nader bestudering van de ter inzage gelegde ontwerp, maak ik op dat
de 43 parkeerplaatsen, gesitueerd op het Kerkplein, mogelijk volledig
zouden verdwijnen.

[REDACTED] van bovengenoemd object, bestaande uit een commerciële
ruimte en daarboven gelegen appartementen, maak ik mij zorgen omtrent de
bereikbaarheid voor de bewoners van de appartementen, alsmede de
commerciële bereikbaarheid en bevoorrading van de winkelruimte.

Op dit moment worden er gesprekken gevoerd m.b.t. de verhuur van de
commerciële ruimte, waarbij de betreffende gegadigde mogelijk zijn
besluit zal laten afhangen van de aanwezige parkeerplaatsen en de
mogelijkheid tot bevoorrading.

De gepresenteerde plannen zouden belemmerend kunnen werken voor de verhuur en gebruik van de commerciële ruimte.

Tevens wordt een deel van het plan aangemerkt als centrumdoeleinden, niet zijnde detailhandel.

Ik ben van mening dat hiermee kan worden bewerkstelligd dat er nieuw aanbod wordt gecreëerd voor uitsluitend dienstverlenende bedrijven. In combinatie met de beperking detailhandel voor een groot gedeelte van de randen van het centrum, zal hiermee een extra zware belasting gecreëerd voor de pandeigenaren die gelegen zijn in deze gebieden, welke aangemerkt zijn als beperking detailhandel. Mijns inziens zal dat leiden tot moeilijkere herbestemming van deze locaties, afgezien van de reeds bestaande leegstand.

Ik zou het dan ook op prijs stellen als u rekening houdt met bovengenoemde zienswijze bij uw besluitvorming.

Hoogachtend,



Interreal BV

This email has been scanned by the "OGD Email Security System".
For more information please contact: emailadmin@ogd.nu

Vereniging van eigenaars

Flatgebouw hoek Winkler Prinsstraat/Kerkstraat

Veendam, 14 juli 2012



Gemeente Veendam	
16 JULI 2012	
Nummer:	
Dossier:	

betreft: Herinrichting Kerkstraat-West, Kerkplein

Geacht college,

Het bestuur van de V.V.E. heeft kennis genomen van een aan U gezonden brief van [redacted] d.d. 9 juli 2012.

Het appartement Kerkstraat 60-G is mede eigendom van [redacted]
[redacted]

Het bestuur van V.V.E. deelt u mee zich geheel te conformeren aan het hierin gedane verzoek, zoals dit is verwoord in de laatste alinea van de brief van [redacted]

Hoogachtend,



Bestuur Vereniging van Eigenaars.

Gemeente Veendam	
Ingekomen	
18 JULI 2012	
Nummer:	
Dossier:	

AANGETEKEND

De Gemeenteraad van de gemeente
Veendam
Postbus 2004
9640 PA VEENDAM
Per fax vooruit: 0598 652250

REFERENTIE:

JH/wve

DOSSIER:

1204/JH

BETREFT:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Veendam
Centrum Kerkstraat West

UW REFERENTIE:

BEHANDELD DOOR/TEL.



Baarn, 16 juli 2012

Geachte leden van de raad,

Namens de hierna genoemde rechtspersonen: Bun Vastgoed BV, statutair gevestigd Watercipresstraat 11, 1326 CM in Almere, in haar hoedanigheid als eigenaar van het Autorama winkelcentrum te Veendam, en Bun 80 BV, statutair gevestigd te Watercipresstraat 11, 1326 CM Almere, in haar hoedanigheid als exploitant van de Albert Heijn supermarkt in het Winkelcentrum Autorama te Veendam, maak ik bij dezen en derhalve tijdig zienswijzen kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat West.

1. *Kern van het geschil*

Sedert 2006 is Bun Vastgoed BV eigenaar van het winkelcentrum Autorama te Veendam. Dit winkelcentrum ligt direct buiten het centrum en functioneert als een wijkoverstijgend winkelcentrum. In het ontwerpbestemmingsplan Veendam Centrum, Kerkstraat West, wordt in totaal 6.800 m² bruto vloeroppervlakte, hierna te noemen: "bvo" detailhandel toegelaten, waaronder twee supermarkten met ieder een omvang van 2.800 m² bvo tot een maximum van in totaal 4.250 m² bvo. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college, waarmee het maximale bvo kan worden verhoogd tot 7.500 m² mits voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Dit is bijna een verdubbeling van de nu feitelijk benutte vierkante meters detailhandel binnen het plangebied, verwezen wordt naar p. 30 van de bestemmingsplantoelichting.

2. Binnen het plangebied staat momenteel 2.000 m² bvo leeg of is niet benut ten behoeve van detailhandel.¹ Uit een quick scan uitgevoerd via www.funda.nl blijkt dat in het gebied dat door u als kernwinkelgebied wordt aangeduid, circa 3.000 tot 4.000 m² leeg staat. Ook binnen het

¹ Ontwerp bestemmingsplan, p. 30

winkelcentrum Autorama staat op dit moment circa 1.250 m² bvo aan winkelruimte leeg. Door het toevoegen van extra meters bvo detailhandel, zal de concurrentie voor de verhuurbaarheid van winkelpanden toenemen, waardoor de beleggingswaarde van het Autorama winkelcentrum daalt. Bun heeft onlangs flink geïnvesteerd in de renovatie van het bestaande winkelcentrum Autorama. Zij zag een investering van enkele miljoenen verantwoord op basis van het destijds vastgestelde detailhandelsbeleid. Bun Vastgoed BV betwijfelt of zij zoveel had geïnvesteerd als zij op voorhand had voorzien dat deze ontwikkeling zou worden ondersteund door de gemeente.

Daarnaast wordt door het toevoegen van naar verwachting feitelijk 3.000 m² supermarktruimte de belangen van Bun 80 BV geraakt, omdat deze supermarkten in hetzelfde marktsegment en binnen hetzelfde verzorgingsgebied opereren als Bun 80 BV. De aanwezige Jumbo supermarkt is 1.840 m² groot en uit het dekkingsvoorstel voor de Kerkstraat West blijkt dat deze supermarkt met 1.000 m² wordt vergroot. Deze supermarkt zal in totaal 3.040 m² in omvang gaan meten. Op grond van artikel 3.1 uit de planvoorschriften kan de Aldi derhalve maximaal 1.400 m² groot worden.

Relevante wet- en regelgeving

3. De ontwikkeling, zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, maakt deel uit van een herontwikkeling van het centrum zoals opgenomen in het Masterplan Centrum Veendam, dat 9 jaar geleden door uw gemeenteraad is vastgesteld. Het doel is om door het toevoegen van publiekstrekkingen op en/of rondom het Kerkplein, het bestaande centrum te versterken. Het bestemmingsplan heeft de mogelijkheid voor het vergroten van de aanwezige supermarkt met circa 1.200 m² en het toelaten van een tweede supermarkt, namelijk de Aldi. Daarnaast worden extra parkeerplaatsen aangelegd en 44 nieuwe woningen en winkels in de Kerkstraat toegelaten.

Provinciale wetgeving

4. In de omgevingsverordening van de provincie Groningen is in artikel 4.7 opgenomen dat het toevoegen van zelfstandige woningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk is indien deze passen binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over nieuwbouwruiimte en of door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte.

Daarnaast bepaalt artikel 4.8 dat in een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe locaties voor de vestiging van detailhandel inzicht wordt geboden op de wijze waarop concentratie van winkelvoorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

Gemeentelijk beleid

5. Het Masterplan is in 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en na die datum eenmaal (in 2007) herijkt. Het Masterplan gaat, samengevat, uit van een haltermodel voor het centrum waarbij aan de oost- en westzijde van het centrum bezoekers trekkende functies te plaatsen waardoor het centrum als as tussen deze halters gaat fungeren. Voorts is het bestemmingsplan gebaseerd op een detailhandelsstructuurvisie, ruimtelijk economische ontwikkelingsvisie detailhandel, die op 15 juni 2001 is vastgesteld en in 2007 is herijkt. In het DPO wordt nog uitgegaan van een stabiel inwonersaantal rond de 28.000 personen. In het

DPO zou worden geconcludeerd, dat er een beperkte uitbreidingsruimte is in de sector voeding en genotmiddelen binnen het centrum.

6. Vervolgens is in het rapport Positie, Inrichting en Beeldkwaliteit Kerkstraat het feitelijke winkelaanbod en de winkelbehoefte aan winkelvloeroppervlakte, hierna te noemen: "wvo", vastgesteld.² Het rapport concludeert dat de distributieve ruimte voor reguliere detailhandel 0 tot 1.100 m² bedraagt. Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden voor substantiële versterking van het winkelaanbod in Veendam beperkt is. Daarnaast is in het aanbod van winkels in voeding en genotmiddelen nog zeer beperkte uitbreidingsruimte binnen de gemeente beschikbaar, tussen de 600 en 1.800 m² wvo. In het rapport wordt niet ingegaan op de effecten van de internetverkoop.

Verder wordt op p. 21 opgemerkt dat de winkelfunctie in de Kerkstraat West onder druk staat. Het rapport adviseert om de winkelfunctie in een groot deel van Kerkstraat West niet te versterken, maar de functie te wijzigen naar woningen, in combinatie met kantoor of atelier aan huis. De supermarktlocatie zou moeten worden herontwikkeld met een winkelproject dat georiënteerd is op de Kerkstraat Midden.

Het ontwerp bestemmingsplan

7. Uit paragraaf 3.7 van de bestemmingsplantoelichting blijkt dat het inwonersaantal van de gemeente Veendam vanaf 2003 aan het dalen is. Redenen hiervoor zijn het vestigingstekort en een geboortetekort. De gemeente Veendam staat aan de vooravond van een vergrijzingsgolf. Voorts wordt in paragraaf 3.8 de toename van het aantal vierkante meter bvo voor detailhandel in dagelijkse goederen verklaard, doordat er compensatie zou plaatsvinden. Verwacht wordt dat de toename van het aantal vierkante meters bvo aan supermarktmeters, wordt gecompenseerd door het (mogelijk) vervallen van de huidige locatie van de Aldi supermarkt, reeds vervallen winkellocaties aan de rand van het centrum en een uitsterfconstructie voor detailhandel in een aantal aanloopstraten (Prins Hendrikplein). Niet wordt toegelicht hoe is verzekerd (privaatrechtelijk of publiekrechtelijk) dat de locatie van de Aldi vervalt en wordt wegbestemd.
8. Uit paragraaf 4.6 dat er door de sloop van onder andere het pand Kerkstraat 79-81, verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Nader onderzoek is nodig om deze verblijfplaatsen vast te stellen dan wel uit te sluiten. Ondanks dat dit onderzoek ten tijde van ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet is uitgevoerd, gaat het ontwerpbestemmingsplan ervan uit, dat door het nemen van mitigerende maatregelen, voorkomen kan worden dat de verbodsbepalingen uit artikel 75 van de Flora- en Faunawet worden overtreden. Derhalve hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd en is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand een gegeven, zo is opgenomen in paragraaf 4.6
9. In paragraaf 4.11 is opgenomen, dat een MER-beoordelingsplicht achterwege kan blijven, omdat op voorhand kan worden verwacht dat de activiteiten geen aanzienlijke

² Droogh Trommelen & Partners, Positie, inrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat 17 oktober 2008, p. 14 en 21

milieugevolgen kunnen hebben. Hoe de gemeenteraad heeft vastgesteld, dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, wordt uit paragraaf 4.11 niet duidelijk. Voorts blijkt dat niet de formele criteria, zoals opgenomen in de bijlage bij de Europese MER-richtlijn, zijn gevolgd.

10. In paragraaf 6.1 is opgenomen, dat de gemeente een deel van de kosten van de herontwikkeling zal voldoen, waarvoor budget door de gemeenteraad is toegekend op 23 april 2012. Uit de collegestukken waarin een dekkingsvoorstel voor dit project is opgenomen, blijkt dat de gemeente € 1.65 miljoen zal gaan bijdragen aan de sloop en de inrichting van de openbare ruimte. Dit bedrag is echter nog niet geheel beschikbaar, doordat € 700.000,- moet worden vrijgemaakt uit het project Zichtwal, waarbij niet duidelijk is of het bedrag overblijft en € 250.000,- afkomstig is uit een nog toe te kennen subsidie door de provincie Groningen die zou moeten dienen ter bevordering van de leefbaarheid en de woonkwaliteit in krimpgevoelige gebieden. De toekenning was nog op 10 april 2012 nog niet zeker. Verder wordt geen exploitatieplan opgesteld omdat overeenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemers zijn opgesteld. Niet duidelijk is, of de plankosten in deze overeenkomsten op de initiatiefnemers worden verhaald, zodat ex artikel 6:12 van de Wro van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

De gronden

11. Bun kan zich niet met bestreden besluit verenigen. Bun heeft bezwaar heeft tegen alle plandelen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ter onderbouwing van deze bezwaren voert zij daartegen de navolgende gronden aan:
1. Niet uitgesloten is dat het programma uit het bestemmingsplan zorgt voor een duurzame ontwricting;
 2. Het programma is in strijd met het gemeentelijk beleid;
 3. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening: stedenbouwkundige gevolgen toevoegen detailhandel niet onderzocht
 4. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met artikel 4.7 Omgevingsverordening provincie Groningen;
 5. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met artikel 4.8 Omgevingsverordening provincie Groningen;
 6. Strijd artikel 78 EG verdrag; de planontwikkeling ontvangt verboden staatssteun;
 7. Financiële uitvoerbaarheid niet verzekerd;
 8. Financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd doordat niet zeker is dat kostenverhaal heeft plaatsgevonden;
 9. Flora en fauna onderzoek onvolledig, bestemmingsplan onuitvoerbaar;
 10. Woningbehoefte niet vastgesteld, bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd;
 11. MER beoordeling onvolledig, bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd;
 12. Strijd met VNG afstandstabel, bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd.

Ad 1: Duurzame ontwricting

12. Het bestemmingsplan laat ongemotiveerd bijna een verdubbeling van de nu feitelijk aanwezige detailhandel binnen het plangebied toe, zonder dat er actueel onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt, dat dit niet tot duurzame ontwricting van de detailhandelsstructuur zal gaan leiden.

13. Immers, het DPO waar het bestemmingsplan naar verwijst, dateert uit 2001 en er heeft een herijking in 2007 plaatsgevonden. Ook het rapport opgesteld door Droogh en Trommelen "Positie, inrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat" dateert uit 2008. Gelet op het feit, dat de economische crisis vanaf oktober 2008 merkbaar is in Nederland, zal de huidige marktruimte een hele andere zijn, dan die in de DPO's uit 2001 en 2007 en het rapport van Droogh en Trommelen zijn beschreven.
14. Uit onderzoek van CBW/ Mitex blijkt dat internetgebruik en internetbestedingen toenemen. De inschatting is dat het aandeel online van de totale besteding binnen 10 jaar zal gaan stijgen naar 20% voor de non food detailhandel.³

Daarnaast signaleert CBW/ Mitex dat Nederland is in de loop der jaren overbewinkeld is geraakt. In krap tien jaar tijd is het aantal winkel vierkante meters met een kwart toegenomen (dtnp). De omzet in de detailhandel hield geen gelijke tred met deze ontwikkeling. Er was weliswaar sprake van een omzetgroei maar die is zeer beperkt. Dit heeft geleid tot een lagere vloerproductiviteit voor retailers van maar liefst 7% in nog geen 10 jaar tijd (Bron HBD, Locatus, bewerking Q&A Research & Consultancy). Naast al bestaande leegstand, kan deze situatie leiden tot nog meer lege meters. Zo is in de woonbranche de vloerproductiviteit weliswaar niet gedaald, maar met een omzet per m² in bijvoorbeeld meubelzaken van € 800 tot € 900 (één van de laagste in de detailhandel) wordt wel aangegeven hoe weinig speelruimte er is als er al jaren geen omzetgroei gerealiseerd wordt.

CBW Mitex verwachten in een ander onderzoek dat 20-35% van het huidige fysieke aantal vierkante meters zal verdwijnen. Er is dus in de toekomst minder behoefte aan nieuwe fysieke winkelmeters.

Geen van deze ontwikkelingen is beschreven in de onderzoeken waarop de gemeenteraad zich baseert. Derhalve zijn deze onderzoeken niet meer actueel en kan op basis daarvan niet worden gesteld, dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting door het toevoegen van een dergelijke hoeveelheid vierkante meters aan detailhandel.

Ad 2: Strijd gemeentelijk beleid

15. Bun voelt zich in dit standpunt gesteund doordat een in opdracht van uw gemeente opgesteld recenter onderzoek; Positie, inrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat⁴ laat zien dat voor reguliere detailhandel binnen de gehele gemeente geen uitbreidingsruimte meer beschikbaar is. Daarnaast is niet duidelijk hoeveel ruimte nog in andere plannen aan detailhandel wordt toegevoegd. Om die reden is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met het eigen beleid van de gemeente.
16. Meer in het bijzonder geldt dit voor de hoeveelheid vierkante meters toe te voegen supermarkten. Uit het hiervoor genoemde recente onderzoek blijkt dat er maximaal 1.100 m² wvo supermarktruimte binnen de gemeente kan worden toegevoegd. In het bestemmingsplan is niet opgenomen hoe groot de Jumbo supermarkt feitelijk is en of de in

³ Retail 2020 Re'structure CBW/ Mitex 2010, p. 18 ev

het bestemmingsplan toegelaten supermarkt van 2.800 m² bvo niet groter wordt dan marktruimte aanwezig is.

17. Daarnaast mag ook een Aldi supermarkt in het plangebied worden gevestigd, die 2.800 m² bvo groot mag worden (mits de totale oppervlakte van beide supermarkten niet groter is dan 4.250 m² bvo). Uit paragraaf 3.8 van de plantoelichting blijkt dat ook u deze ruimte te veel acht, maar desondanks is niet verzekerd dat deze extra ruimte zal worden verkregen door het beperken en wegbestemmen van supermarktmeters in andere delen van de gemeente. Het feit dat Aldi heeft gemeld dat zij de huidige locatie zal verlaten, doet hier niets aan af. Immers, zo lang deze vierkante meters niet zijn wegbestemd, kunnen andere supermarkten deze locatie benutten.

Ook het feit, dat de gemeenteraad in andere bestemmingsplannen een uitsterfconstructie zou hebben opgenomen, wil niet zeggen dat op korte termijn het aantal vierkante meters detailhandelsaanbod in deze straten zal verminderen. Op grond van het overgangsrecht, dat verplicht in een bestemmingsplan moet worden opgenomen, kunnen de panden voor detailhandel worden gebruikt.

18. De voorgestelde maatregelen zijn onvoldoende om te concluderen dat er de toegevoegde vierkante meters detailhandel en supermarktmeters feitelijk worden gecompenseerd. Door dit bestemmingsplan wordt het aantal vierkante meters detailhandel en supermarkt aanzienlijk verruimd. Dit terwijl u zelf heeft vastgesteld dat slechts ruimte is voor 1.100 m². Op dit punt is het bestemmingsplan in strijd met uw eigen beleid.

Ad 3: Strijd met een goede ruimtelijke ordening: stedenbouwkundige gevolgen niet onderzocht

19. Door het opnieuw toevoegen van vierkante meters supermarkt, terwijl al een groot deel van het winkelbestand leeg staat, bestaat het risico dat ondernemers op minder aantrekkelijke plekken zullen verplaatsen naar deze nieuwe winkelgebieden. Dit heeft leegstand en verpaupering van bestaande winkelgebieden tot gevolg. Daarbij gaat het uitdrukkelijk niet om de gevolgen voor een aantal individuele ondernemers, maar voor de gevolgen voor de winkel- en wijkcentra. Deze gevolgen zijn in het bestemmingsplan niet onderzocht
20. Dit terwijl uit onderzoek van CBW/ MITEX, opgesteld door Droogh Trommelen en Partners, blijkt dat overheden dit aspect nadrukkelijk bij de belangenafweging kunnen en moeten betrekken.⁵ Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe winkelmarkt overheden tot keuzes dwingt. De komende jaren nemen leegstand en stagnatie in winkelgebieden toe, en marktpartijen stellen zich, veelal noodgedwongen, terughoudend op.

“Veel overheden veronderstellen dat het zoveel mogelijk meewerken aan marktinitiatieven de markt ook optimaal faciliteert. In het project ‘Kiezen of delen’ is hierover met belangrijke partijen in de winkelplanning de dialoog gezocht...”

⁴ Zie voetnoot 1

⁵ Dynamiek door beleid, hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert, HBD/ CBW- Mitex 2011, p. 14 en 15

... Opvallend is de consensus bij marktpartijen, die de overheid oproepen vooral keuzes te maken en beleid te voeren. Immers, als 'alles overal kan', biedt dit zowel ontwikkelaars, eigenaren van vastgoed als retailers louter onzekerheid. Zij zullen dan niet snel (kunnen)investeren, zeker niet in complexe projecten op kostbare locaties. De actuele situatie van overaanbod en stagnerende economie maken de markt nog afwachtender. Steeds breder heerst de opvatting dat regie van de overheid cruciaal is voor een gezonde winkelmarkt...

... Overheden hebben weinig instrumenten om rechtstreeks te sturen in het type en de kwaliteit van winkelvoorzieningen. Bovendien staan overheden voor grote bezuinigingen. In welke mate kan de overheid regie voeren? Ruimtelijke ordening is een van de krachtigste instrumenten die de overheden hiervoor ter beschikking staan..”

Terzijde wordt opgemerkt dat dit belang een ander belang is dan de Europese Dienstenrichtlijn beoogd te beschermen. Daarover wordt in het hiervoor genoemde onderzoek opgemerkt:

“De Europese Dienstenrichtlijn heeft als doel de concurrentie tussen dienstverrichters van lidstaten te bevorderen. In de Dienstenrichtlijn zijn economische vestigingseisen verboden. Zo kunnen winkels niet worden geweigerd op basis van gebrek aan (economische) marktruimte, of het failliet gaan van andere winkels. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw of gebruik van land vallen niet onder de Dienstenrichtlijn. Hier liggen immers geen economische criteria aan ten grondslag.

Het is en blijft dus toegestaan bestemmingen aan gronden toe te kennen. De Dienstenrichtlijn staat ook kwantitatieve of territoriale beperkingen toe, bij voorbeeld op basis van bevolkingsomvang of de minimale afstand tussen dienstverrichters. Dergelijke beperkingen zijn toegestaan mits:

- geen onderscheid naar nationaliteit plaatsvindt (discriminatieverbod);*
- eisen gerechtvaardigd zijn om dwingende reden van algemeen belang (noodzaak);*
- eisen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken en niet verder gaan dan nodig is (evenredigheid).”*

21. Het bovenstaande wordt bevestigd door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin is bepaald dat op grond van alinea 9 van de Dienstenrichtlijn deze niet van toepassing is op - onder meer - voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Indien bij bestemmingsplanbepalingen uitsluitend ruimtelijke motieven een rol spelen blijven deze buiten de werking van de Dienstenrichtlijn.⁶

Dit betekent dat een distributieve berekening naar de aanwezige (economische) marktruimte op zichzelf nog geen afdoende onderbouwing is voor of tegen een bepaalde

⁶ AbRvS 19 januari 2011, nr. 201003562/1/H1

winkelontwikkeling. De gemeenteraad dient bij het opstellen van ruimtelijk beleid ook andere aspecten in haar beoordeling te betrekken. Nu zij dit heeft nagelaten en voorts uit gemeentelijk verouderd onderzoek blijkt dat een overaanbod van winkelruimte aanwezig is, is het toelaten van extra supermarkt- en detailhandelsruimte in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ad 4: Strijd met artikel 4.7 Omgevingsverordening provincie Groningen

22. In de omgevingsverordening van de provincie Groningen is in artikel 4.7 opgenomen dat het toevoegen van zelfstandige woningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk is indien deze passen binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over nieuwbouwuimte en of door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwuimte.

In paragraaf 2.2 en 2.4 van het ontwerp bestemmingsplan wordt daarover opgemerkt dat een aantal al in bestemmingsplannen opgenomen woningbouwplannen niet voor 2015 zullen worden gerealiseerd, waardoor nieuwbouwuimte die als in een bestemmingsplan is opgenomen, feitelijk niet wordt benut. Daarbij zou het gaan om circa 200 woningen. Dit zou volgens de plantoelichting in overeenstemming zijn met de provinciale verordening.

23. Uit het voorgaande leest Bun dat de nieuwbouwcapaciteit door het toevoegen van het aantal woningen (20 tot 50 woningen) wordt overschreden. Bun voelt zich daarbij gesteund door hetgeen is opgenomen in paragraaf 3.3 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Veendam Centrum Bocht Oosterdiep. Hoewel in het overzicht dat in die paragraaf is opgenomen, het project Kerkstraat West niet is vermeld, blijkt dat ook zonder dat project de nieuwbouwuimte wordt overschreden. Dat geldt des te meer nu als gevolg van dit project 20 tot 50 woningen aan de nieuwbouwcapaciteit worden toegevoegd. Derhalve is het plan in strijd met artikel 4.7 van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen, gezien de redactie van dit artikel is het derhalve niet mogelijk om woningbouw in dit plan toe te laten.

Ad 5. Strijd met artikel 4.8 Omgevingsverordening provincie Groningen

24. Daarnaast bepaalt artikel 4.8 dat in een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe locaties voor de vestiging van detailhandel inzicht wordt geboden op de wijze waarop concentratie van winkelveorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

In het ontwerp bestemmingsplan is niet beschreven hoe het bestemmingsplan aan deze voorwaarde voldoet. Immers, de Kerkstraat West ligt niet binnen het centrum maar er direct naast. Door het toevoegen van 2 supermarkten en extra winkelruimte direct naast het centrum zal meer druk op de winkelruimten in het centrum ontstaan en daar leegstand veroorzaken.

Ad 6. "Staatssteun bij de verkoop van gronden"

25. Op grond van de Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instantie, Publicatieblad EU nr. C209 van 10/07/1997 blz. 0003-0005, dient verkoop van een onroerende zaak plaats te vinden via een onvoorwaardelijke biedprocedure, dan wel na voorafgaande onafhankelijke taxatie van de te verkopen onroerende zaken.

Uw gemeente heeft met gebruik van het instrumentarium van de Wet voorkeursrecht gemeenten, het perceel Kerkstraat 77 gekocht, voor een zelfde prijs doorverkocht en ABC geleverd aan Zwanenburg Projecten B.V.. Voorts verstrekt uw gemeente aan de kopers van het betreffende perceel een bijdrage van EUR 1,65 mio voor de herontwikkeling van het gebied winkelcentrum Kerkstraat West voor de realisatie van de sloop en de herinrichting van de openbare ruimte aldaar, tot welke gebied het perceel Kerkstraat 77 behoort, eveneens zonder daarvan mededeling te doen aan de Europese Commissie. Tenslotte heeft uw gemeente bij intentieverklaring van 29 juni 2012 het voornemen vastgelegd om het stadion de Langeleegte aan dezelfde kopers te verkopen, voor een koopprijs met aanvullende voorwaarden, waarvoor evenmin een openbare biedprocedure, dan wel een voorafgaande onafhankelijke taxatie is verricht en van welk voornemen ook geen mededeling is gedaan aan de Europese Commissie. Uw gemeente heeft met het voorgaande evident niet voldaan aan de vereisten als gesteld onder II (beginselen) sub 1 t/m 3 van de Mededeling C209, alsook verdere (meldings)verplichtingen op grond van het Europese recht, waardoor bij totstandkoming van het bestemmingsplan is gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 108 lid 3 VwEU.

26. Ad 7: Financiële uitvoerbaarheid niet verzekerd

De – vennootschappen van [REDACTED] beschikten blijkens de in het handelsregister gepubliceerde jaarrekeningen ultimo 2010 over een gezamenlijk risicodragend vermogen van minder dan EUR 300.000,-, terwijl de gemeente aan deze partijen het perceel Kerkstraat 77 heeft verkocht voor een bedrag van EUR 3.270.000,-, welke koopsom geheel (100%) bancaire gefinancierd is. Blijkens berichtgeving dient door de private partijen een investering te worden geplaagd van EUR 15.000.000,- en liggen de risico's – blijkens de brief van 29 juni 2012 van uw College aan de Winkeliersvereniging Autorama - geheel bij de marktpartijen. Uit die brief, althans de daarbij gevoegde intentieverklaring van 26 juni 2012, blijkt tenslotte dat de genoemde vennootschappen jaarlijks aan uw gemeente een bedrag verschuldigd zullen zijn van EUR 187.540,- (jaarlijks te indexeren) voor gedeelde rente-inkomsten en tevens voor de kosten van groenonderhoud in het stadion de Langeleegte, te verhogen met door de betreffende ontwikkelaars te verstrekken sponsorbijdragen, voor maximaal dezelfde bedragen per jaar. Tegenover al deze – zekere- uitgaven en kosten staan vooralsnog geen inkomsten voor de ontwikkelaars, zodat op grond hiervan dient te worden geconcludeerd dat de betreffende ontwikkelaars over onvoldoende middelen beschikken om aan de beoogde ontwikkeling uitvoering te geven en na ontvangst –en vervolgens uitgave- van de door de gemeente te verstrekken bijdrage van EUR 1,65 mi,o die middelen zo nodig niet zullen kunnen terugbetalen. Daarmee staat onvoldoende vast dat dit project binnen de planperiode gerealiseerd zal kunnen worden, waardoor het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd.

27. Ten tweede is onvoldoende zeker dat de gemeente € 1.65 miljoen aan de planontwikkeling kan bijdragen. Dit bedrag is nog niet geheel beschikbaar, doordat € 700.000,- moet worden vrijgemaakt uit het project Zichtwal, waarbij niet duidelijk is of het bedrag overblijft en

€ 250.000,- afkomstig is uit een nog toe te kennen subsidie door de provincie Groningen die zou moeten dienen ter bevordering van de leefbaarheid en de woonkwaliteit in krimpgevoelige gebieden. De toekenning was nog op 10 april 2012 nog niet zeker.

28. De gemeenteraad kan onder deze omstandigheden op voorhand vaststellen dat niet zeker kan worden vastgesteld dat het plan binnen de planperiode van tien jaar kan worden uitgevoerd. Het ontwerp bestemmingsplan is niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en berust niet op een deugdelijke motivering en derhalve in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb

Ad 8: Financiële uitvoerbaarheid, strijd met artikel 6.12 Wro

29. Voorts is onduidelijk in hoeverre de plankosten anderszins zijn verhaald als bedoeld in artikel 6:12 Wro. Paragraaf 6.1 van het ontwerp bestemmingsplan stelt slechts, dat overeenkomsten zijn gesloten met de initiatiefnemers en dat derhalve geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. De inhoud van deze overeenkomsten blijft verder onbesproken. Voorts bent u op grond van artikel 6.24 Wro j° artikel 6.2.12 Bro verplicht om van het sluiten van deze overeenkomsten kennis te geven in een huis-aan-huis blad en de zakelijke beschrijving van de inhoud ter inzage te leggen, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen. Voor zover Bun heeft kunnen controleren, heeft deze publicatie niet plaatsgevonden. Uit deze tekst kan niet worden afgeleid, dat het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd en derhalve van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Ad 9: Flora en fauna onderzoek onvolledig, bestemmingsplan onuitvoerbaar

30. Verder is het onderzoek, dat ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld, verouderd en niet meer up-to-date. En dat geldt niet alleen voor het hiervoor al vermelde DPO, maar ook voor het flora- en faunaonderzoek. Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt, dat is vastgesteld dat binnen de te slopen gebouwen, mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen. Omdat als gevolg van het slopen deze verblijfplaatsen kunnen worden vernietigd, waardoor de vleermuizenpopulaties kunnen worden verstoord, is het slopen van het gebouw in strijd met artikel 75 van de Flora- en Faunawet. In het kader van het bestemmingsplan dient op grond van vaste jurisprudentie te worden bekeken of op voorhand aannemelijk is, dat een eventueel noodzakelijke ontheffing kan worden verleend. Is dat niet het geval, dan is immers het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.
31. Het ontwerpbestemmingsplan gaat ervan uit, dat door het treffen van mitigerende maatregelen, kan worden voorkomen, dat er een ontheffing van artikel 75 van de Flora- en Faunawet behoeft te worden gevraagd. Echter, op grond van recente jurisprudentie van de Afdeling⁷ blijkt dat het niet langer mogelijk is om bij het bepalen of er een ontheffing moet worden verleend, de eventuele mitigerende effecten van mitigerende maatregelen te betrekken. Dit betekent, dat zonder mitigerende maatregelen moet worden vastgesteld, of er een ontheffing moet worden aangevraagd. Voor ruimtelijke ontwikkelingen kan op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling geen ontheffing worden verleend.⁸ Daarmee staat vast,

⁷ AbRvS 15 februari 2012, JM 2012 nr.54

⁸ AbRvS 13 mei 2009, BR 2009 nr. 139

dat als er een ontheffing moet worden aangevraagd, het bestemmingsplan onuitvoerbaar is.⁹ Het onderzoek is op dit punt onvolledig.

Ad 10: Woningbehoefte niet vastgesteld

32. Voorts is onduidelijk waarom de gemeenteraad van mening is dat de in het bestemmingsplan toegelaten woningen voorzien in een behoefte. Ook niet indien wordt uitgegaan dat deze woningen zullen worden gebouwd voor ouderen of senioren. Bij het bestemmingsplan is geen onderzoek naar de behoefte aan de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningen gevoegd. Daarnaast stonden per medio juli 2012 384 nieuwbouwwoningen in 7 projecten binnen de gemeente te koop. Ook in andere projecten, zoals de woningen die zijn voorzien in het bestemmingsplan Veendam Centrum Bocht Oosterdiep, wordt vooral gebouwd voor ouderen en senioren. Onduidelijk is op grond van welke overweging de gemeenteraad van mening is dat op voorhand vaststaat aan de nieuw te bouwen woningen binnen de planperiode wel behoefte bestaat.

Ad 11: MER beoordeling onvolledig

33. Voorts staat vast, dat er geen MER-beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de criteria, zoals die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn. Indien een informele MER-beoordeling wordt uitgevoerd, dient deze te worden verricht aan de hand van de criteria, zoals deze in de bijlage zijn opgenomen. Door slechts te stellen, dat de omvang de locatie dusdanig is, dat er geen milieueffecten te verwachten zijn, wordt geen recht gedaan aan de criteria, zoals die in de bijlage zijn opgenomen.

Ad 12: VNG afstandstabel niet in acht genomen

34. In het ontwerp bestemmingsplan wordt terecht gesteld dat op grond van de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" de afstand tussen de gevel van de woning en de bestemmingsgrens waarbinnen een supermarkt is toegelaten minimaal 10 meter te bedragen. Volgens het ontwerp bestemmingsplan zal gezien de omvang van de uitbreiding en de ligging geen onevenredige hinder ontstaan. De Aldi supermarkt zal op grote afstand van de woningen en een school komen te liggen, waardoor ook geen onevenredige hinder te verwachten valt.
35. De afstanden uit de VNG brochure geven een indicatie van de mate van hinder. Als de feitelijke afstanden afwijken van de afstanden zoals die in de VNG-brochure zijn opgenomen, moet worden gemotiveerd waarom er desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de in de omgeving gelegen woningen.¹⁰ Daarbij is niet de feitelijke, maar de in het bestemmingsplan opgenomen situatie doorslaggevend. Binnen het plandeel "Centrum" kunnen naast voorzieningen ook woningen worden gerealiseerd. Er zijn geen minimumafstanden opgenomen tot de toegelaten voorzieningen, zoals de supermarkt, die bij de bouw van de woningen in acht moeten worden genomen. De woningen kunnen naast of op de toelaten voorzieningen worden gebouwd.

⁹ Vergelijk Vz. AbRvS 11 mei 2012, JM 2010, nr. 88

¹⁰ Zie bv AbRvS 28 december 2011, nr. 201010979/1

36. Derhalve moet worden geconstateerd dat de afstanden uit de VNG brochure niet in acht worden genomen. Derhalve moet worden gemotiveerd waarom toch van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken. Ten aanzien van de Jumbo wordt gesteld dat gezien de omvang van de uitbreiding en ligging geen onevenredige hinder kan ontstaan. Dit terwijl op grond van het bestemmingsplan de omvang verdubbeld en direct naast de supermarkt woningen kunnen worden gebouwd. Ten aanzien van de Aldi wordt in de motivering aangesloten bij de gewenste, in plaats van de in het bestemmingsplan toegelaten situatie. Beide motiveringen zijn niet met onderzoek onderbouwd. Zo is in het geluidonderzoek niet onderzocht wat de gevolgen van de supermarkt en andere voorzieningen zijn voor het woon- en leefklimaat bij de woningen binnen het plandeel "Centrum". Het bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

Redenen waarom:

Op grond van het voorgaande en een eventuele nadere onderbouwing van het voorgaande, verzoekt Bun u af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum Kerkstraat West.



Gemeente Veendam	
Inzake: _____	
9 - JULI 2012	
Nummer:	_____
Donator:	_____

TRIP

AANTEKENEN

Aan de raad van de
gemeente Veendam
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

Per fax vooruit: 0598 - 652 250

Groningen, 6 juli 2012

Inzake : Suurland Beheer Veendam BV/advies bestemmingsplan
Onze ref. : 31201559/RS/ikw
Documentnr. : 2729197v1
Betreft : (voorlopige) ZIENSWIJZE

Geacht Raad,

Tot mij heeft zich gewend Suurland Beheer Veendam BV met het verzoek om haar voorlopige zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "Veendam Centrum Kerkstraat-West" te geven. Deze zienswijze is voorlopig omdat Suurland in afwachting is van een beslissing op haar Wob-verzoek met betrekking tot een aantal aan dat ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende stukken. Suurland behoudt zich het recht voor haar zienswijze naar aanleiding van die stukken nader aan te vullen of te wijzigen.

Clïente hierna ook te noemen "Suurland" [REDACTED] die in het plangebied zijn gelegen, waaronder Kerkstraat 61 tot en met 75A, Kerkstraat 81 en Kerkstraat 83. In de desbetreffende gebouwen zijn gevestigd een makelaardij, een pizzeria en een twaalfstal appartementen respectievelijk een slijterij en een bovenwoning met berging op de begane grond. Alle panden zijn volledig verhuurd en in gebruik.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de Jumbo-locatie, de vestiging van een Aldi en een uitbreiding van een aantal winkels in dit gebied.

Het bestemmingsplan bestemt het pand aan Kerkstraat 81 en 83 helemaal weg en voorziet voorts in zodanige bouw mogelijkheden op de belendende percelen dat het pand

Kerkstraat 61 tot en met 75a volkomen onbruikbaar wordt. Tot verbazing van Suurland is in de toelichting op het bestemmingsplan niets terug te vinden van de financiële en ruimtelijke consequenties van die planologische keuze, noch enige rechtvaardiging voor de enorme kapitaalvernietiging die van het plan het gevolg is.

Het pand van Suurland in het plangebied is met de voorzijde georiënteerd op het thans plein. In de plint van het gebouw is een makelaardij en een pizzeria gevestigd, op de verdiepingen zijn twaalf, voornamelijk door senioren bewoonde appartementen gevestigd.

Het bestemmingsplan voorziet in bebouwing die het desbetreffende pand aan drie kanten tot een hoogte van twee verdiepingen omsluit en die bovendien aansluitend aan (!) de gevels van het bestaande gebouw gebouwd mogen worden. De geprojecteerde bouw ontnemt derhalve langs drie gevels iedere toegang tot het gebouw alsmede iedere lichttoetreding. De enige nog toegankelijke gevel is de bestaande, nagenoeg blinde smalle zijgevel, waarin zich ook de liftschacht bevindt.

Als de geprojecteerde bebouwing wordt gerealiseerd is het gebruik van de makelaardij, de pizzeria en in elk geval de eerste laag met vier appartementen dan ook volkomen onmogelijk geworden. De bovenste lagen met de resterende acht appartementen worden in hun woongenot en privacy zeer ernstig aangetast door de hen omringende, aansluitende daken, waarop bovendien parkeervoorzieningen zijn geprojecteerd. Ook anderszins wordt het gebruik van hun woning door de aansluitend geprojecteerde gebouwen ernstig belemmerd. Het bestaande gebouw verliest in de plannen iedere reële gebruiks- of exploitatiemogelijkheid.

Suurland weet niet hoe en waar te beginnen met het uitspreken van haar verbazing over deze voorgenomen ruimtelijke invulling van het gebied.

Suurland mist in elk geval iedere ruimtelijke onderbouwing voor de gemaakte keuzes, die haar pand *de facto* waardeloos maken, die een drietal succesvolle middenstandsondernemers zullen verdrijven, tenminste een vijftal bewoners zullen dwingen hun huizen te verlaten en die het woongenot van tenminste acht andere bewoners zeer ernstig zullen aantasten.

Overigens merkt Suurland op dat als gevolg van ondermeer de normen uit artikel 5:37 en 5:50 BW en het Bouwbesluit de geprojecteerde bebouwing juridisch ook niet realiseerbaar zal blijken. Het bouwen van een gebouw waarmee het gebruik van een aangrenzend gebouw volkomen onmogelijk wordt gemaakt doordat iedere daglichttoetreding en toegang wordt afgesloten, is vanzelfsprekend kennelijk onrechtmatig. Voorts wijst Suurland erop dat de bouw van het geprojecteerde gebouw aan de westzijde van het betreffende pand ook niet realiseerbaar is vanwege de erfdienstbaarheden die ter plaatse zijn gevestigd en waarop Suurland en de overige gebruikers aanspraak kunnen maken.

Suurland betwijfelt voorts of de financiële consequenties van het één en ander in afdoende mate zijn meegenomen in de exploitatieopzet voor het gebied. Suurland merkt in dat verband op dat thans in dit deel van de Kerkstraat reeds sprake is van in aanmerking te nemen leegstand. [REDACTED]

[REDACTED] hoogst onaannemelijk voor dat de huidige leegstand kan worden bestreden met de bouw van nóg meer vergelijkbare winkelveorzieningen. De geprojecteerde additionele gebouwen worden naar alle waarschijnlijkheid voor de leegstand gebouwd.

Het valt Suurland in dat verband op dat de onderbouwing van de voorziene ontwikkeling in het winkelgebied blijkens de toelichting op het bestemmingsplan gebaseerd is op een aantal onderzoeken die als (sterk) verouderd moeten worden aangemerkt. Deze dateren immers uit respectievelijk 2001 en 2007 en houden derhalve geen rekening met de zich sindsdien voorgedaan hebbende – dramatisch te noemen – ontwikkelingen met betrekking tot de financiële en economische crisis en de krimpverwachtingen in deze regio.

Suurland betwijfelt verder of in de exploitatieopzet rekening is gehouden met haar plan- of onteigeningsschade en die van haar huurders, die naar verwachting een bedrag van vier miljoen euro ruim zal overstijgen. Suurland wijst er volledigheidshalve op dat bij een déconfiture van de ontwikkelaar de gemeente zelf voor die kosten zal staan, ondanks de met die ontwikkelaar eventueel gesloten planschadeverhaalsovereenkomst.

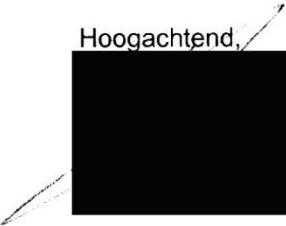
Ook in dat verband valt op dat uit de toelichting niet blijkt dat enig onderzoek is gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het plan volstaat met de mededeling dat er enige afspraak is gemaakt met de ontwikkelaar. Verder blijkt daaruit dat het de bedoeling is dat de gemeente (substantieel) bijdraagt aan de kosten van herontwikkeling van het onderhavige gebied. Suurland betwijfelt of dergelijke gemeentelijke bijdragen aan de ontwikkeling van dit commerciële vastgoed in overeenstemming zijn met de regels voor staatssteun en of daarmee niet anderszins de mededinging wordt vervalst.

Suurland is er ook niet op voorhand van overtuigd dat het maken van een exploitatieplan hier achterwege kan blijven, nu in de eerste plaats onbekend is wat met de exploitant is overeengekomen en voorts kennelijk het verhaal van (lang) niet alle kosten “anderszins is verzekerd” als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a Wro.

Het plan is daarmee economisch ook niet uitvoerbaar.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet Suurland, tot slot, nog van het hart dat het haar zeer heeft verbaasd dat over deze plannen geen overleg met haar is gevoerd, noch met enige van de bewoners van [REDACTED] gebouwen, voor wie deze planontwikkeling zeer ingrijpende gevolgen heeft.

Hoogachtend,



Gemeente Veendam	
Ingekomen	
18 JULI 2012	
Nummer:	
Dossier:	

AANGETEKEND

De Gemeenteraad van de gemeente
Veendam
Postbus 2004
9640 PA VEENDAM

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Veendam Centrum Kerkstraat West

Veendam, 17 juli 2012

Geachte leden van de raad,

Winkeliersvereniging Autorama, [REDACTED]
[REDACTED] namens zichzelf alsmede namens de in het winkelcentrum gevestigde ondernemers, hierna in enkelvoud aan te duiden als "Autorama" maakt zienswijzen kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat West.

1. Kern van het geschil

Het winkelcentrum Autorama te Veendam ligt direct buiten het centrum en functioneert als een wijkoverstijgend winkelcentrum. In het ontwerpbestemmingsplan Veendam Centrum, Kerkstraat West, wordt in totaal 6.800 m² bruto vloeroppervlakte, hierna te noemen: "bvo" detailhandel toegelaten, waaronder twee supermarkten met ieder een omvang van 2.800 m² bvo tot een maximum van in totaal 4.250 m² bvo. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college, waarmee het maximale bvo kan worden verhoogd tot 7.500 m² mits voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Dit is bijna een verdubbeling van de nu feitelijk benutte vierkante meters detailhandel binnen het plangebied, verwezen wordt naar p. 30 van de bestemmingsplantoelichting.

2. Binnen het plangebied staat momenteel 2.000 m² bvo leeg of is niet benut ten behoeve van detailhandel.¹ Uit een quick scan uitgevoerd via www.funda.nl blijkt dat in het gebied dat door u als kernwinkelgebied wordt aangeduid, circa 3.000 tot 4.000 m² leeg staat. Ook binnen het winkelcentrum Autorama staat op dit moment circa 1.250 m² bvo aan winkelruimte leeg. Door het toevoegen van extra meters bvo detailhandel, zal de concurrentie voor de verhuurbaarheid van winkelpanden toenemen, waardoor het aanbod en daarmee de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum daalt. Dit zal directe gevolgen hebben voor de in het winkelcentrum gevestigde ondernemers. Daarnaast mag worden verwacht dat de detailhandel die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt binnen hetzelfde

¹ Ontwerp bestemmingsplan, p. 30

marktsegment en verzorgingsgebied opereren als de winkeliers die in het winkelcentrum Autorama zijn gevestigd.

Relevante wet- en regelgeving

3. De ontwikkeling, zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, maakt deel uit van een herontwikkeling van het centrum zoals opgenomen in het Masterplan Centrum Veendam, dat 9 jaar geleden door uw gemeenteraad is vastgesteld. Het doel is om door het toevoegen van publiekstrekkingen op en/of rondom het Kerkplein, het bestaande centrum te versterken. Het bestemmingsplan heeft de mogelijkheid voor het vergroten van de aanwezige supermarkt met circa 1.200 m² en het toelaten van een tweede supermarkt, namelijk de Aldi. Daarnaast worden extra parkeerplaatsen aangelegd en 44 nieuwe woningen en winkels in de Kerkstraat toegelaten.

Provinciale wetgeving

4. In de omgevingsverordening van de provincie Groningen is in artikel 4.7 opgenomen dat het toevoegen van zelfstandige woningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk is indien deze passen binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over nieuwbouwruijnte en of door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruijnte.

Daarnaast bepaalt artikel 4.8 dat in een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe locaties voor de vestiging van detailhandel inzicht wordt geboden op de wijze waarop concentratie van winkelvoorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

Gemeentelijk beleid

5. Het Masterplan is in 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en na die datum eenmaal (in 2007) herijkt. Het Masterplan gaat, samengevat, uit van een haltermodel voor het centrum waarbij aan de oost- en westzijde van het centrum bezoekers trekkende functies te plaatsen waardoor het centrum als as tussen deze halters gaat fungeren. Voorts is het bestemmingsplan gebaseerd op een detailhandelsstructuurvisie, ruimtelijk economische ontwikkelingsvisie detailhandel, die op 15 juni 2001 is vastgesteld en in 2007 is herijkt. In het DPO wordt nog uitgegaan van een stabiel inwonersaantal rond de 28.000 personen. In het DPO zou worden geconcludeerd, dat er een beperkte uitbreidingsruimte is in de sector voeding en genotmiddelen binnen het centrum.
6. Vervolgens is in het rapport Positie, Inrichting en Beeldkwaliteit Kerkstraat het feitelijke winkelaanbod en de winkelbehoefte aan winkelvloeroppervlakte, hierna te noemen: "wvo", vastgesteld.² Het rapport concludeert dat de distributieve ruimte voor reguliere detailhandel 0 tot 1.100 m² bedraagt. Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden voor substantiële versterking van het winkelaanbod in Veendam beperkt is. Daarnaast is in het aanbod van winkels in voeding en genotmiddelen nog zeer beperkte uitbreidingsruimte binnen de gemeente beschikbaar, tussen de 600 en 1.800 m² wvo. In het rapport wordt niet ingegaan op de effecten van de internetverkoop.

² Droogh Trommelen & Partners, Positie, inrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat 17 oktober 2008, p. 14 en 21

Verder wordt op p. 21 opgemerkt dat de winkelfunctie in de Kerkstraat West onder druk staat. Het rapport adviseert om de winkelfunctie in een groot deel van Kerkstraat West niet te versterken, maar de functie te wijzigen naar woningen, in combinatie met kantoor of atelier aan huis. De supermarktllocatie zou moeten worden herontwikkeld met een winkelproject dat georiënteerd is op de Kerkstraat Midden.

Het ontwerp bestemmingsplan

7. Uit paragraaf 3.7 van de bestemmingsplantoelichting blijkt dat het inwonersaantal van de gemeente Veendam vanaf 2003 aan het dalen is. Redenen hiervoor zijn het vestigingstekort en een geboortetekort. De gemeente Veendam staat aan de vooravond van een vergrijzingsgolf. Voorts wordt in paragraaf 3.8 de toename van het aantal vierkante meter bvo voor detailhandel in dagelijkse goederen verklaard, doordat er compensatie met andere detailhandelslocaties zou plaatsvinden.
8. Uit paragraaf 4.6 dat er door de sloop van onder andere het pand Kerkstraat 79-81, verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Nader onderzoek is nodig om deze verblijfplaatsen vast te stellen dan wel uit te sluiten. Ondanks dat dit onderzoek ten tijde van ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet is uitgevoerd, gaat het ontwerpbestemmingsplan ervan uit, dat door het nemen van mitigerende maatregelen, voorkomen kan worden dat de verbodsbepalingen uit artikel 75 van de Flora- en Faunawet worden overtreden. Derhalve hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd en is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand een gegeven, zo is opgenomen in paragraaf 4.6
9. In paragraaf 4.11 is opgenomen, dat een MER-beoordelingsplicht achterwege kan blijven, omdat op voorhand kan worden verwacht dat de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hoe de gemeenteraad heeft vastgesteld, dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, wordt uit paragraaf 4.11 niet duidelijk. Voorts blijkt dat niet de formele criteria, zoals opgenomen in de bijlage bij de Europese MER-richtlijn, zijn gevolgd.
10. In paragraaf 6.1 is opgenomen, dat de gemeente een deel van de kosten van de herontwikkeling zal voldoen, waarvoor budget door de gemeenteraad is toegekend op 23 april 2012. Uit de collegestukken waarin een dekkingsvoorstel voor dit project is opgenomen, blijkt dat de gemeente € 1.65 miljoen zal gaan bijdragen aan de sloop en de inrichting van de openbare ruimte. Dit bedrag is echter nog niet geheel beschikbaar, doordat € 700.000,- moet worden vrijgemaakt uit het project Zichtwal, waarbij niet duidelijk is of het bedrag overblijft en € 250.000,- afkomstig is uit een nog toe te kennen subsidie door de provincie Groningen die zou moeten dienen ter bevordering van de leefbaarheid en de woonkwaliteit in krimpgevoelige gebieden. De toekenning was nog op 10 april 2012 nog niet zeker. Verder wordt geen exploitatieplan opgesteld omdat overeenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemers zijn opgesteld. Niet duidelijk is, of de plankosten in deze overeenkomsten op de initiatiefnemers worden verhaald, zodat ex artikel 6:12 van de Wro van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

De gronden

11. Autorama kan zich niet met bestreden besluit verenigen. Zij maakt bezwaar tegen alle plandelen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ter onderbouwing van deze bezwaren voert zij daartegen de navolgende gronden aan:
 1. Niet uitgesloten is dat het programma uit het bestemmingsplan zorgt voor een duurzame ontwrichting;
 2. Het programma is in strijd met het gemeentelijk beleid;
 3. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening: stedenbouwkundige gevolgen toevoegen detailhandel niet onderzocht
 4. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met artikel 4.7 Omgevingsverordening provincie Groningen;
 5. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met artikel 4.8 Omgevingsverordening provincie Groningen;
 6. Strijd artikel 78 EG verdrag; de planontwikkeling ontvangt verboden staatsteun;
 7. Financiële uitvoerbaarheid niet verzekerd;
 8. Financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd doordat niet zeker is dat kostenverhaal heeft plaatsgevonden;
 9. Flora en fauna onderzoek onvolledig, bestemmingsplan onuitvoerbaar;
 10. Woningbehoefte niet vastgesteld, bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd;
 11. MER beoordeling onvolledig, bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd;
 12. Strijd met VNG afstandstabel, bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd.

Ad 1: Duurzame ontwrichting

12. Het bestemmingsplan laat ongemotiveerd bijna een verdubbeling van de nu feitelijk aanwezige detailhandel binnen het plangebied toe, zonder dat er actueel onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt, dat dit niet tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur zal gaan leiden.
13. Immers, het DPO waar het bestemmingsplan naar verwijst, dateert uit 2001 en er heeft een herijking in 2007 plaatsgevonden. Ook het rapport opgesteld door Droogh en Trommelen "Positie, inrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat" dateert uit 2008. Gelet op het feit, dat de economische crisis vanaf oktober 2008 merkbaar is in Nederland, zal de huidige marktruimte een hele andere zijn, dan die in de DPO's uit 2001 en 2007 en het rapport van Droogh en Trommelen zijn beschreven.
14. Uit onderzoek van CBW/ Mitex blijkt dat internetgebruik en internetbestedingen toenemen. De inschatting is dat het aandeel online van de totale besteding binnen 10 jaar zal gaan stijgen naar 20% voor de non food detailhandel.³

Daarnaast signaleert CBW/ Mitex dat Nederland is in de loop der jaren overbewinkeld is geraakt. In krap tien jaar tijd is het aantal winkel vierkante meters met een kwart toegenomen (dtnp). De omzet in de detailhandel hield geen gelijke tred met deze ontwikkeling. Er was weliswaar sprake van een omzetgroei maar die is zeer beperkt. Dit heeft geleid tot een lagere vloerproductiviteit voor retailers van maar liefst 7% in nog geen 10 jaar tijd (Bron HBD,

³ Retail 2020 Re'structure CBW/ Mitex 2010, p. 18 ev

Locatus, bewerking Q&A Research & Consultancy). Naast al bestaande leegstand, kan deze situatie leiden tot nog meer lege meters. Zo is in de woonbranche de vloerproductiviteit weliswaar niet gedaald, maar met een omzet per m² in bijvoorbeeld meubelzaken van € 800 tot € 900 (één van de laagste in de detailhandel) wordt wel aangegeven hoe weinig speelruimte er is als er al jaren geen omzetgroei gerealiseerd wordt.

CBW Mitex verwachten in een ander onderzoek dat 20-35% van het huidige fysieke aantal vierkante meters zal verdwijnen. Er is dus in de toekomst minder behoefte aan nieuwe fysieke winkelmeters.

Geen van deze ontwikkelingen is beschreven in de onderzoeken waarop de gemeenteraad zich baseert. Derhalve zijn deze onderzoeken niet meer actueel en kan op basis daarvan niet worden gesteld, dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting door het toevoegen van een dergelijke hoeveelheid vierkante meters aan detailhandel.

Ad 2: Strijd gemeentelijk beleid

15. Autorama voelt zich in dit standpunt gesteund doordat een in opdracht van uw gemeente opgesteld recenter onderzoek; Positie, inrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat⁴ laat zien dat voor reguliere detailhandel binnen de gehele gemeente geen uitbreidingsruimte meer beschikbaar is. Daarnaast is niet duidelijk hoeveel ruimte nog in andere plannen aan detailhandel wordt toegevoegd. Om die reden is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met het eigen beleid van de gemeente.

Ook het feit, dat de gemeenteraad in andere bestemmingsplannen een uitsterfconstructie zou hebben opgenomen, wil niet zeggen dat op korte termijn het aantal vierkante meters detailhandelsaanbod in deze straten zal verminderen. Op grond van het overgangsrecht, dat verplicht in een bestemmingsplan moet worden opgenomen, kunnen de panden voor detailhandel worden gebruikt.

16. De voorgestelde maatregelen zijn onvoldoende om te concluderen dat er de toegevoegde vierkante meters detailhandel feitelijk worden gecompenseerd. Door dit bestemmingsplan wordt het aantal vierkante meters detailhandel aanzienlijk verruimd. Dit terwijl u zelf heeft vastgesteld dat geen ruimte is voor het toevoegen van extra detailhandel. Op dit punt is het bestemmingsplan in strijd met uw eigen beleid.

Ad 3: Strijd met een goede ruimtelijke ordening: stedenbouwkundige gevolgen niet onderzocht

17. Door het opnieuw toevoegen van vierkante meters supermarkt, terwijl al een groot deel van het winkelbestand leeg staat, bestaat het risico dat ondernemers op minder aantrekkelijke plekken zullen verplaatsen naar deze nieuwe winkelgebieden. Dit heeft leegstand en verpaupering van bestaande winkelgebieden tot gevolg. Daarbij gaat het uitdrukkelijk niet om de gevolgen voor een aantal individuele ondernemers, maar voor de gevolgen voor de winkel- en wijkcentra. Deze gevolgen zijn in het bestemmingsplan niet onderzocht

⁴ Zie voetnoot 1

18. Dit terwijl uit onderzoek van CBW/ MITEX, opgesteld door Droogh Trommelen en Partners, blijkt dat overheden dit aspect nadrukkelijk bij de belangenafweging kunnen en moeten betrekken.⁵ Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe winkelmarkt overheden tot keuzes dwingt. De komende jaren nemen leegstand en stagnatie in winkelgebieden toe, en marktpartijen stellen zich, veelal noodgedwongen, terughoudend op.

*“Veel overheden veronderstellen dat het zoveel mogelijk meewerken aan marktinitiatieven de markt ook optimaal faciliteert. In het project ‘Kiezen of delen’ is hierover met belangrijke partijen in de winkelplanning de dialoog gezocht...
... Opvallend is de consensus bij marktpartijen, die de overheid oproepen vooral keuzes te maken en beleid te voeren. Immers, als ‘alles overal kan’, biedt dit zowel ontwikkelaars, eigenaren van vastgoed als retailers louter onzekerheid. Zij zullen dan niet snel (kunnen)investeren, zeker niet in complexe projecten op kostbare locaties. De actuele situatie van overaanbod en stagnerende economie maken de markt nog afwachtender. Steeds breder heerst de opvatting dat regie van de overheid cruciaal is voor een gezonde winkelmarkt...”*

... Overheden hebben weinig instrumenten om rechtstreeks te sturen in het type en de kwaliteit van winkelvoorzieningen. Bovendien staan overheden voor grote bezuinigingen. In welke mate kan de overheid regie voeren? Ruimtelijke ordening is een van de krachtigste instrumenten die de overheden hiervoor ter beschikking staan..”

Terzijde wordt opgemerkt dat dit belang een ander belang is dan de Europese Dienstenrichtlijn beoogd te beschermen. Daarover wordt in het hiervoor genoemde onderzoek opgemerkt:

“De Europese Dienstenrichtlijn heeft als doel de concurrentie tussen dienstverrichters van lidstaten te bevorderen. In de Dienstenrichtlijn zijn economische vestigingseisen verboden. Zo kunnen winkels niet worden geweigerd op basis van gebrek aan (economische) marktruimte, of het failliet gaan van andere winkels. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw of gebruik van land vallen niet onder de Dienstenrichtlijn. Hier liggen immers geen economische criteria aan ten grondslag.

Het is en blijft dus toegestaan bestemmingen aan gronden toe te kennen. De Dienstenrichtlijn staat ook kwantitatieve of territoriale beperkingen toe, bij voorbeeld op basis van bevolkingsomvang of de minimale afstand tussen dienstverrichters. Dergelijke beperkingen zijn toegestaan mits:

- geen onderscheid naar nationaliteit plaatsvindt (discriminatieverbod);*
- eisen gerechtvaardigd zijn om dwingende reden van algemeen belang (noodzaak);*
- eisen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken en niet verder gaan dan nodig is (evenredigheid).”*

⁵ Dynamiek door beleid, hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert, HBD/ CBW- Mitex 2011, p. 14 en 15

19. Het bovenstaande wordt bevestigd door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin is bepaald dat op grond van alinea 9 van de Dienstenrichtlijn deze niet van toepassing is op - onder meer - voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Indien bij bestemmingsplanbepalingen uitsluitend ruimtelijke motieven een rol spelen blijven deze buiten de werking van de Dienstenrichtlijn.⁶

Dit betekent dat een distributieve berekening naar de aanwezige (economische) marktruimte op zichzelf nog geen afdoende onderbouwing is voor of tegen een bepaalde winkelontwikkeling. De gemeenteraad dient bij het opstellen van ruimtelijk beleid ook andere aspecten in haar beoordeling te betrekken. Nu zij dit heeft nagelaten en voorts uit gemeentelijk verouderd onderzoek blijkt dat een overaanbod van winkelruimte aanwezig is, is het toelaten van extra supermarkt- en detailhandelsruimte in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ad 4: Strijd met artikel 4.7 Omgevingsverordening provincie Groningen

20. In de omgevingsverordening van de provincie Groningen is in artikel 4.7 opgenomen dat het toevoegen van zelfstandige woningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk is indien deze passen binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over nieuwbouwuimte en of door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwuimte.

In paragraaf 2.2 en 2.4 van het ontwerp bestemmingsplan wordt daarover opgemerkt dat een aantal al in bestemmingsplannen opgenomen woningbouwplannen niet voor 2015 zullen worden gerealiseerd, waardoor nieuwbouwuimte die als in een bestemmingsplan is opgenomen, feitelijk niet wordt benut. Daarbij zou het gaan om circa 200 woningen. Dit zou volgens de plantoelichting in overeenstemming zijn met de provinciale verordening.

21. Uit het voorgaande leest Autorama dat de nieuwbouwcapaciteit door het toevoegen van het aantal woningen (20 tot 50 woningen) wordt overschreden. Autorama voelt zich daarbij gesteund door hetgeen is opgenomen in paragraaf 3.3 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Veendam Centrum Bocht Oosterdiep. Hoewel in het overzicht dat in die paragraaf is opgenomen, het project Kerkstraat West niet is vermeld, blijkt dat ook zonder dat project de nieuwbouwuimte wordt overschreden. Dat geldt des te meer nu als gevolg van dit project 20 tot 50 woningen aan de nieuwbouwcapaciteit worden toegevoegd. Derhalve is het plan in strijd met artikel 4.7 van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen, gezien de redactie van dit artikel is het derhalve niet mogelijk om woningbouw in dit plan toe te laten.

Ad 5. Strijd met artikel 4.8 Omgevingsverordening provincie Groningen

22. Daarnaast bepaalt artikel 4.8 dat in een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe locaties voor de vestiging van detailhandel inzicht wordt geboden op de wijze waarop concentratie van winkelveorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

⁶ AbRvS 19 januari 2011, nr. 201003562/1/H1

In het ontwerp bestemmingsplan is niet beschreven hoe het bestemmingsplan aan deze voorwaarde voldoet. Immers, de Kerkstraat West ligt niet binnen het centrum maar er direct naast. Door het toevoegen van 2 supermarkten en extra winkelruimte direct naast het centrum zal meer druk op de winkelruimten in het centrum ontstaan en daar leegstand veroorzaken.

Ad 6: De planontwikkeling ontvangt verboden staatsteun

23. Voorts dient op grond van de mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteun elementen bij de verkoop van de gebouwen door openbare instanties (PBC 209 van 10 juli 1997), gemeenten bij grondverkoop vooraf een onafhankelijke taxatie te laten uitvoeren, dan wel de verkoop van de grond uit te besteden. Uit de paragraaf die ziet op de economische uitvoerbaarheid blijkt, dat de gemeente zal bijdragen in de grondexploitatie, zonder dat duidelijk wordt op welke wijze de gemeente zal bijdragen. Op grond van het bepaalde in artikel 3 van de voornoemde mededeling had de gemeente moeten melden hoe zij binnen de grondexploitatie zou bijdragen. Daarnaast zijn bij de verkoop van het pand Kerkstraat 77 door de gemeente geen onafhankelijke taxaties verricht. Daarom stelt Autorama zich op het standpunt dat in beginsel sprake kan zijn van een schending van het verbod op staatssteun. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met artikel 78 lid 1 van het EG-verdrag.

Ad 7: Financiële uitvoerbaarheid niet verzekerd

24. Bij brief van 29 juni 2012 gericht aan de winkeliersvereniging Autorama blijkt dat de gemeente € 1.65 miljoen aan de planontwikkeling zal bijdragen ten behoeve van de sloop en herinrichting van de openbare ruimte. Uit onderzoek naar de jaarrekeningen blijkt dat de combinatie die het project aan de Kerkstraat West ontwikkeld (E. Zwanenburg Holding B.V. en de Dennen B.V.) beschikken over een minimaal eigen vermogen. De Dennen B.V. heeft zelfs een negatief eigen vermogen. Uit de hypotheekakte van de Kerkstraat 77 blijkt dat de aankoopprijs voor dit object voor 100% bancair gefinancierd is. De gemeente heeft de financiële situatie van deze combinatie niet onderzocht, zo blijkt uit een brief van het college d.d. 29 juni 2012. Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat deze combinatie over onvoldoende middelen beschikt om als de bijdrage van de gemeente als verboden staatsteun moet worden aangemerkt, deze terug te betalen. Daarmee staat onvoldoende vast dat dit project binnen de planperiode van 10 jaar zal worden gerealiseerd, waardoor het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd.⁷
25. Ten tweede is onvoldoende zeker dat de gemeente 1.65 miljoen aan de planontwikkeling kan bijdragen. Dit bedrag is nog niet geheel beschikbaar, doordat € 700.000,- moet worden vrijgemaakt uit het project Zichtwal, waarbij niet duidelijk is of het bedrag overblijft en € 250.000,- afkomstig is uit een nog toe te kennen subsidie door de provincie Groningen die zou moeten dienen ter bevordering van de leefbaarheid en de woonkwaliteit in krimpgevoelige gebieden. De toekenning was nog op 10 april 2012 nog niet zeker.
26. De gemeenteraad kan onder deze omstandigheden op voorhand vaststellen dat niet zeker kan worden vastgesteld dat het plan binnen de planperiode van tien jaar kan worden

⁷ AbRvS 6 juni 2012, nr. 201100032/1

uitgevoerd. Het ontwerp bestemmingsplan is niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en berust niet op een deugdelijke motivering en derhalve in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb

Ad 8: Financiële uitvoerbaarheid, strijd met artikel 6.12 Wro

27. Voorts is onduidelijk in hoeverre de plankosten anderszins zijn verhaald als bedoeld in artikel 6:12 Wro. Paragraaf 6.1 van het ontwerp bestemmingsplan stelt slechts, dat overeenkomsten zijn gesloten met de initiatiefnemers en dat derhalve geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. De inhoud van deze overeenkomsten blijft verder onbesproken. Voorts bent u op grond van artikel 6.24 Wro j^o artikel 6.2.12 Bro verplicht om van het sluiten van deze overeenkomsten kennis te geven in een huis-aan-huis blad en de zakelijke beschrijving van de inhoud ter inzage te leggen, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen. Voor zover Autorama heeft kunnen controleren, heeft deze publicatie niet plaatsgevonden. Uit deze tekst kan niet worden afgeleid, dat het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd en derhalve van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Ad 9: Flora en fauna onderzoek onvolledig, bestemmingsplan onuitvoerbaar

28. Verder is het onderzoek, dat ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld, verouderd en niet meer up-to-date. En dat geldt niet alleen voor het hiervoor al vermelde DPO, maar ook voor het flora- en faunaonderzoek. Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt, dat is vastgesteld dat binnen de te slopen gebouwen, mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen. Omdat als gevolg van het slopen deze verblijfplaatsen kunnen worden vernietigd, waardoor de vleermuizenpopulaties kunnen worden verstoord, is het slopen van het gebouw in strijd met artikel 75 van de Flora- en Faunawet. In het kader van het bestemmingsplan dient op grond van vaste jurisprudentie te worden bekeken of op voorhand aannemelijk is, dat een eventueel noodzakelijke ontheffing kan worden verleend. Is dat niet het geval, dan is immers het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.
29. Het ontwerpbestemmingsplan gaat ervan uit, dat door het treffen van mitigerende maatregelen, kan worden voorkomen, dat er een ontheffing van artikel 75 van de Flora- en Faunawet behoeft te worden gevraagd. Echter, op grond van recente jurisprudentie van de Afdeling⁸ blijkt dat het niet langer mogelijk is om bij het bepalen of er een ontheffing moet worden verleend, de eventuele mitigerende effecten van mitigerende maatregelen te betrekken. Dit betekent, dat zonder mitigerende maatregelen moet worden vastgesteld, of er een ontheffing moet worden aangevraagd. Voor ruimtelijke ontwikkelingen kan op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling geen ontheffing worden verleend.⁹ Daarmee staat vast, dat als er een ontheffing moet worden aangevraagd, het bestemmingsplan onuitvoerbaar is.¹⁰ Het onderzoek is op dit punt onvolledig.

Ad 10: Woningbehoefte niet vastgesteld

⁸ AbRvS 15 februari 2012, JM 2012 nr.54

⁹ AbRvS 13 mei 2009, BR 2009 nr. 139

¹⁰ Vergelijk Vz. AbRvS 11 mei 2012, JM 2010, nr. 88

30. Voorts is onduidelijk waarom de gemeenteraad van mening is dat de in het bestemmingsplan toegelaten woningen voorzien in een behoefte. Ook niet indien wordt uitgegaan dat deze woningen zullen worden gebouwd voor ouderen of senioren. Bij het bestemmingsplan is geen onderzoek naar de behoefte aan de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningen gevoegd. Daarnaast stonden per medio juli 2012 384 nieuwbouwwoningen in 7 projecten binnen de gemeente te koop. Ook in andere projecten, zoals de woningen die zijn voorzien in het bestemmingsplan Veendam Centrum Bocht Oosterdiep, wordt vooral gebouwd voor ouderen en senioren. Onduidelijk is op grond van welke overweging de gemeenteraad van mening is dat op voorhand vaststaat aan de nieuw te bouwen woningen binnen de planperiode wel behoefte bestaat.

Ad 11: MER beoordeling onvolledig

31. Voorts staat vast, dat er geen MER-beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de criteria, zoals die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn. Indien een informele MER-beoordeling wordt uitgevoerd, dient deze te worden verricht aan de hand van de criteria, zoals deze in de bijlage zijn opgenomen. Door slechts te stellen, dat de omvang de locatie dusdanig is, dat er geen milieueffecten te verwachten zijn, wordt geen recht gedaan aan de criteria, zoals die in de bijlage zijn opgenomen.

Ad 12: VNG afstandstabel niet in acht genomen

32. In het ontwerp bestemmingsplan wordt terecht gesteld dat op grond van de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" de afstand tussen de gevel van de woning en de bestemmingsgrens waarbinnen een supermarkt is toegelaten minimaal 10 meter te bedragen. Volgens het ontwerp bestemmingsplan zal gezien de omvang van de uitbreiding en de ligging geen onevenredige hinder ontstaan. De Aldi supermarkt zal op grote afstand van de woningen en een school komen te liggen, waardoor ook geen onevenredige hinder te verwachten valt.
33. De afstanden uit de VNG brochure geven een indicatie van de mate van hinder. Als de feitelijke afstanden afwijken van de afstanden zoals die in de VNG-brochure zijn opgenomen, moet worden gemotiveerd waarom er desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de in de omgeving gelegen woningen.¹¹ Daarbij is niet de feitelijke, maar de in het bestemmingsplan opgenomen situatie doorslaggevend. Binnen het plandeel "Centrum" kunnen naast voorzieningen ook woningen worden gerealiseerd. Er zijn geen minimumafstanden opgenomen tot de toegelaten voorzieningen, zoals de supermarkt, die bij de bouw van de woningen in acht moeten worden genomen. De woningen kunnen naast of op de toelaten voorzieningen worden gebouwd.
34. Derhalve moet worden geconstateerd dat de afstanden uit de VNG brochure niet in acht worden genomen. Derhalve moet worden gemotiveerd waarom toch van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken. Ten aanzien van de Jumbo wordt gesteld dat gezien de omvang van de uitbreiding en ligging geen onevenredige hinder kan ontstaan. Dit terwijl op grond van het bestemmingsplan de omvang verdubbeld en direct naast de supermarkt woningen kunnen worden gebouwd. Ten aanzien van de Aldi wordt in de motivering

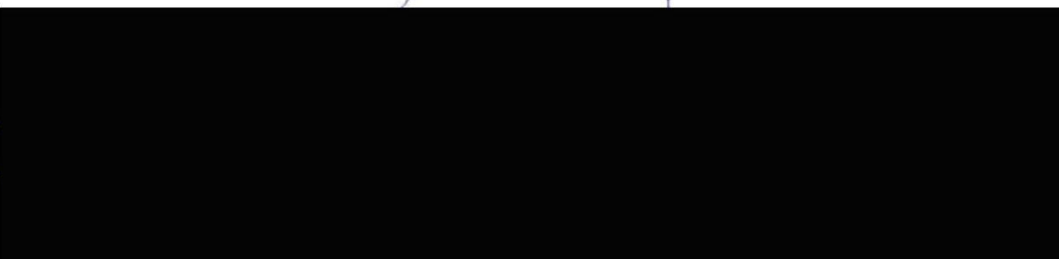
¹¹ Zie bv AbRvS 28 december 2011, nr. 201010979/1

onderzocht wat de gevolgen van de supermarkt en andere voorzieningen zijn voor het woon- en leefklimaat bij de woningen binnen het plandeel "Centrum". Het bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

Redenen waarom:

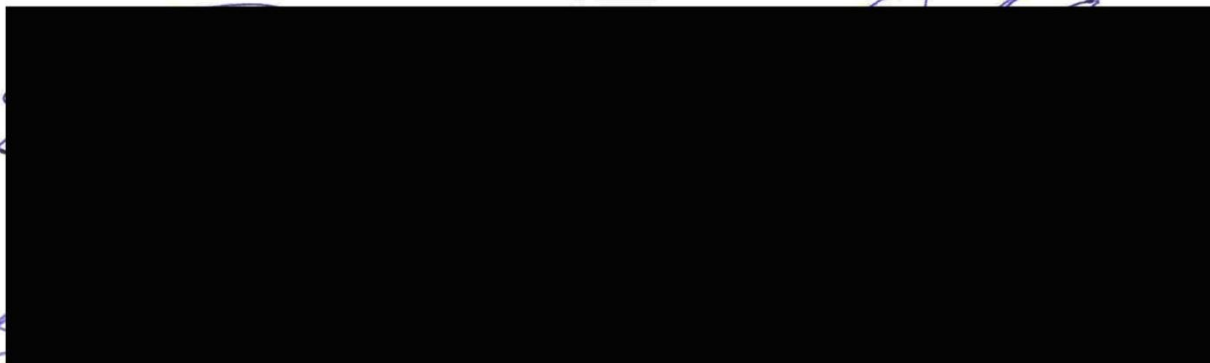
Op grond van het voorgaande en een eventuele nadere onderbouwing van het voorgaande, verzoekt Autorama u af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum Kerkstraat West.

Hoogachtend,



Bijlage: 1

Tevens de overige leden van de winkeliersvereniging Autorama:



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2012 22:58
Aan: Info Veendam
Onderwerp: T.a.v College van B&W Zienswijze Kerkstraat West

Geacht College,

Langs deze weg wens ik mijn zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Centrum Veendam, Kerkstraat West kenbaar te maken.

In uw ontwerpplan maakt u melding van een bouwvlak dat bestemd is voor "centrumdoeleinden niet zijnde detailhandel". Daar u reeds in uw vorige plannen een groot gedeelte van het centrum heeft aangewezen voor "beperking detailhandel" spreek ik mijn ongerustheid uit over de mogelijkheid en problemen die de betrokken pandeigenaren zullen ondervinden over de onvermijdelijke en gewenste herbestemming van deze panden. Niet in de laatste plaats over het grote aanbod dat nu vrij op de markt wordt aangeboden. De landelijke discussie gaat tegenwoordig juist over het beperken van het grote aanbod op dit terrein. Ik hoop dan ook dat deze mogelijke nieuwe toevoeging geen problemen elders in Veendam oplevert.

Vastgoed Management Veendam BV beheert en adviseert diverse pandeigenaren in en om het centrum van Veendam. Deze zienswijze is in overleg en in opdracht van deze eigenaren opgesteld. We zijn verder verheugd over de plannen en hopen dat dit een impuls is voor het gehele centrum.

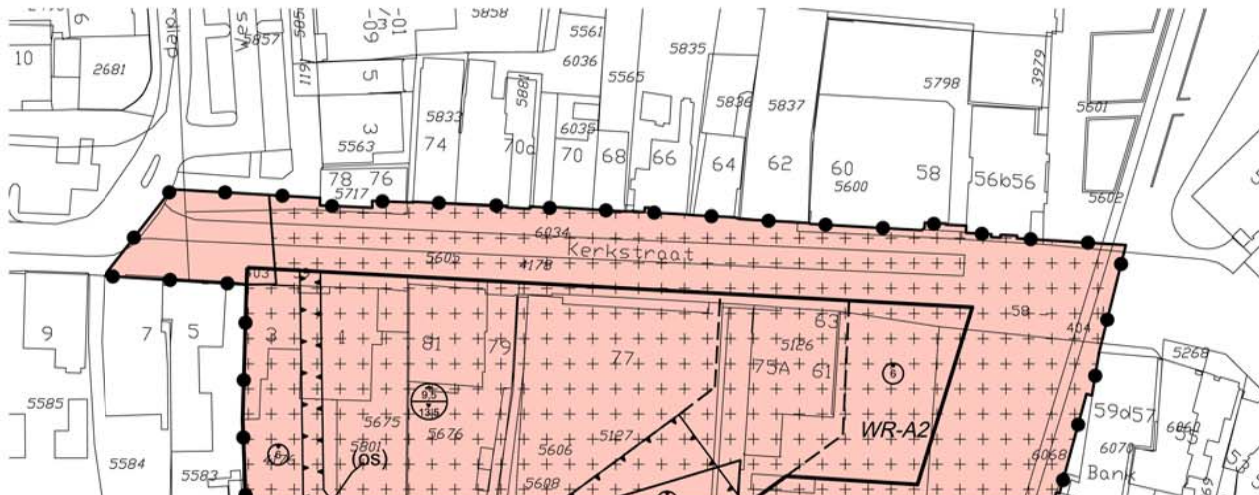
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

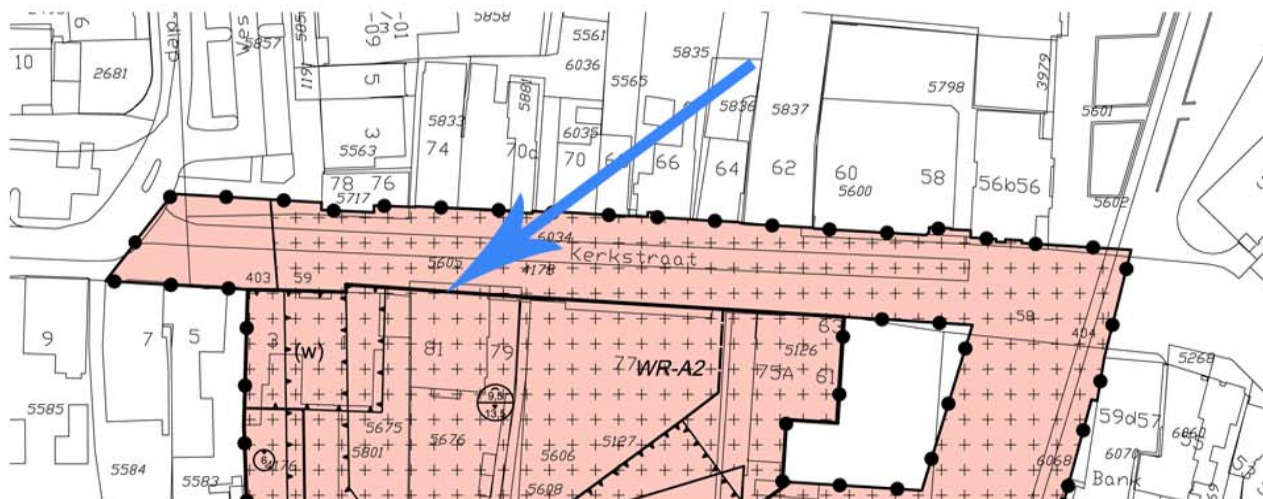
Vastgoed Management Veendam BV

This email has been scanned by the "OGD Email Security System".
For more information please contact: emailadmin@ogd.nu

Verbeelding Ontwerp bestemmingsplan



Verbeelding Vastgesteld bestemmingsplan (voorstel)



Verbeelding Ontwerp bestemmingsplan



Verbeelding Vastgesteld bestemmingsplan (voorstel)

