

**Nummer:** 2014R0023

**Afdeling:** Ruimte en Economie

**Veendam, 4 februari 2014**

**Onderwerp:** vaststelling facetbestemmingsplan supermarktlocaties

**Voorstel**

1. Gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het facetbestemmingsplan supermarktlocaties, zoals aangegeven in de nota zienswijzen d.d. januari 2014
2. het facetbestemmingsplan supermarktlocaties vast te stellen met daarbij de volgende aanpassingen ten opzichte van het ontwerp:
  - a. Voor supermarkten de volgende definitie hanteren: 'een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een winkelvloeroppervlak van ten minste 600 m<sup>2</sup>;
  - b. de bestaande Bumar supermarkt toe te staan inclusief de aangevraagde uitbreiding;
  - c. in het winkelcentrum Autorama twee supermarkten toe te staan;
  - d. ter plaatse van de benoemde detailhandelslocaties de toegestane detailhandel ook daghoreca en dienstverlening toe te staan;
  - e. de aanduiding 'detailhandel' te verwijderen op de locatie J.Bruggemalaan 34 te Veendam;
  - f. Het maximale WVO van de toegelaten Albert Heijn supermarkt in Autorama aan te passen conform de laatste meetgegevens;

**Inleiding:**

U heeft op 16 december jl. ingestemd met de herziening van de detailhandelsstructuurvisie voor Veendam. Gelijk met de herziening van de detailhandelsstructuurvisie is eveneens gestart met het voorbereiden van het facetbestemmingsplan supermarktlocaties (nader te noemen bestemmingsplan). In dit bestemmingsplan wordt voor verschillende locaties een juridische regeling opgenomen voor supermarkten als belangrijkste onderdeel van de detailhandel. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 31 oktober 2013 t/m 13 december 2013. In die periode zijn twee zienswijzen binnengekomen en schriftelijke reacties van het waterschap en de regionale brandweer.

**Beoogd effect:**

Grip krijgen en houden op supermarkten buiten het centrum van Veendam, zodat de detailhandelsstructuur als totaal passend blijft in de gemeente Veendam.

**Argumenten:***1.1 er zijn goede redenen om aanpassingen te doen op het facetbestemmingsplan*

Enkele inzichten zijn achterhaald door onder andere een uitspraak van de Rechtbank. De wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp facetbestemmingsplan staan specifiek benoemd onder de besluitpunten 2a t/m 2c + 2f. Een uitgebreidere argumentering voor het wijzigen van onderdelen staat beschreven in de nota zienswijzen en bij de argumenten die volgen.

*1.2 niet alle ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om het facetbestemmingsplan te wijzigen.*

De overige opmerkingen en verzoeken die niet tot een wijziging in het bestemmingsplan hebben geleid zijn eveneens opgenomen in de nota zienswijzen en van commentaar voorzien. Met de nota zienswijzen (bijlage bij het bestemmingsplan) wordt op onderdelen daarmee automatisch het bestemmingsplan aangevuld voor wat betreft de toelichting op het bestemmingsplan.

*2a.1 deze definitie is een verbetering ten opzichte van die in het ontwerp bestemmingsplan*

De eerdere definitie was opgesteld met daarin een omschrijving van artikelen die bij een supermarkt zouden moeten horen. Het gevolg daar van zou zijn dat een supermarkt die een van de genoemde artikelen niet verkoopt, geen supermarkt is in de zin van dit bestemmingsplan. In de zienswijzen wordt dan ook gevraagd om dat aan te passen. Omdat er ruimtelijke effecten zijn wanneer er verswaren worden verkocht zijn de artikelen nog steeds genoemd, worden echter nog steeds dezelfde artikelen verwacht in een supermarkt. Met de toevoeging dat het gaat om **hoofdzakelijk** de genoemde artikelen is de toetsing minder hard en kunnen er (ondergeschikte) wijzigingen voorkomen in het assortiment. Zo lang hoofdzakelijk maar het assortiment maar bestaat uit de genoemde en omschreven artikelen.

*2b.1 De Bumar als supermarkt kon niet worden geweigerd*

De Rechtbank heeft uitgesproken dat de Bumar Supermarkt (zie verder onder 2b) aanwezig mocht zijn op grond van het bestemmingsplan Veendam Noord. De eerst aanwezige supermarkt aan de F.J. de Zeestraat (C1000) is niet meer aanwezig, waardoor ruimte is ontstaan voor een tweede supermarkt.

Aangezien de C1000 op de locatie aan de F.J. de Zeestraat niet meer in gebruik is als supermarkt sinds 1 april 2010 was het daarna mogelijk om een andere supermarkt te openen in aanvulling op de aanwezige Albert Heijn in Autorama. Aangezien de Bumar is geopend voordat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden, is de Bumar volgens de uitspraak niet in strijd met de regelgeving. Ook de uitbreiding moet worden toegestaan, omdat deze voor inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit is aangevraagd.

*2c.1 Het toestaan van twee supermarkten in Autorama sluit aan bij het bestemmingsplan Veendam Noord*

Op grond van het bestemmingsplan Veendam Noord, waar dit bestemmingsplan een aanvulling op geeft, zijn er twee supermarkten toegestaan in de bestemming 'Detailhandel'. De locatie aan de F.J. de Zeestraat en het winkelcentrum Autorama vallen beiden binnen deze bestemming. Op dit moment zijn er twee supermarkten aanwezig in deze bestemming; de Bumar en de Albert Heijn, beide in Autorama. Een supermarkt op de locatie van de F.J. de Zeestraat wordt niet ondersteund vanuit de Detailhandelsstructuurvisie, daarom kan deze locatie nu als detailhandel locatie worden bestemd zonder mogelijkheid voor een supermarkt. De tweede supermarkt in Autorama past niet binnen de herziene detailhandelsstructuurvisie. Omdat deze nu wel feitelijk aanwezig zijn wordt dat overeenkomstig de situatie opgenomen in dit bestemmingsplan zodat dit recht doet aan de bestaande supermarkten.

*2d.1 er is vraag naar functies bij de wijkcentra in aanvulling op de toegestane detailhandel*

Aanvullend op de aanwezige detailhandel in verschillende centra zijn er verzoeken geweest om ook nevenfuncties toe te staan. Daarbij valt te denken aan daghoreca voor het winkelende publiek, maar ook aan bepaalde vestigingen voor dienstverlening, zoals kapsalons. In Sorghvliet is dit al geregeld door een bredere bestemming 'centrum', maar in Wildervank en Autorama is dat nu strikt genomen niet toegestaan, maar wel aanwezig.

*2e.1 Dit is in lijn met de eerder ingezette visie voor deze locatie*

Deze locatie is primair bestemd voor woongebruik, omdat de verkoop van goederen slechts in een beperkt deel van het pand plaatsvindt. Het hoofdgebruik van het adres is en blijft dan ook wonen. Ook bij het nemen van het voorbereidingsbesluit is deze locatie benoemd als locatie waar geen nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn, die niet passen binnen de detailhandelsstructuur van Veendam. In navolging van het voorbereidingsbesluit wordt het toegestane gebruik vastgelegd in aansluiting op de detailhandelsstructuurvisie. Net als bij het voorbereidingsbesluit geldt dat de bestaande winkel op deze locatie voortgezet kan worden.

*2f.1 Het oppervlak van de Albert Heijn supermarkt was onjuist opgenomen in het ontwerp facetbestemmingsplan*

In het ontwerp facetbestemmingsplan staat dat het WVO van de Albert Heijn supermarkt maximaal 2150 m<sup>2</sup> mag bedragen. Daarbij werd er vanuit gegaan dat het WVO van de Albert Heijn 1946 m<sup>2</sup> groot was. Nadat het facetbestemmingsplan als ontwerp gereed is gemaakt, is de Albert Heijn opnieuw ingemeten. De nieuwe gegevens maken duidelijk dat het WVO een stuk groter is, daarom moet dit worden aangepast. De gemeente en de aanvrager hebben verschillende gegevens, in overleg zal worden bepaald wat de huidige maat is en hoe groot de supermarkt maximaal kan worden voor wat betreft het WVO. De uiteindelijke maat wordt bepaald door het bestaande WVO als uitgangspunt te nemen met daarbij een geringe uitbreidingsruimte.

**Kanttekeningen:**

*2.1 Met het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan wordt nog niet aan alle wensen van de indieners van de zienswijzen tegemoetgekomen*

De zienswijzen zijn gericht aan de raad met het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen volgens de wens van de indieners. Dat kan er toe leiden dat tegen de verwerking van de zienswijzen bij vaststelling van het facetbestemmingsplan beroep wordt aangetekend bij de Raad van State. Echter is een afweging gemaakt waarom enkele verzoeken niet zijn ingewilligd, zie daarvoor de nota zienswijzen. Op belangrijke punten (De Bumar als tweede supermarkt in Autorama) wordt tegemoet gekomen aan het verzoek om die onderdelen te wijzigen.

*2e.1 De bestaande winkel kan blijven bestaan.*

Onder het overgangsrecht kan de bestaande winkel blijven bestaan. Dit is eigenlijk soortgelijk met de eerdere regels van het bestemmingsplan, waarin stond beschreven dat alleen de bestaande detailhandel was toegestaan. Met het wegnemen van de aanduiding wordt duidelijk dat deze situatie niet meer voor detailhandel is aangeduid. Bijkomend voordeel is dat voorkomen wordt dat later alsnog een procedure moet worden doorlopen om in dit geval de aanduiding te verwijderen.

**Communicatie:**

Wanneer wordt ingestemd met het voorstel zal het facetbestemmingsplan in gewijzigde vorm worden voorgelegd aan de Provincie. Na deze extra consultatieronde kan bekend worden gemaakt hetgeen besloten is door uw raad. Ook de indieners van de reacties en zienswijzen kunnen dan worden geïnformeerd over het hierboven bedoelde raadsbesluit.

**Bijlagen:**

Nota zienswijzen

burgemeester en wethouders van Veendam,

S.B. Swierstra , burgemeester.

A. Castelein , secretaris

Nummer: 2014R0023

De raad der gemeente Veendam  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2014

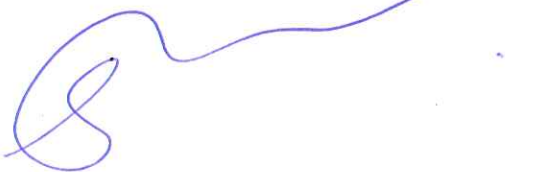
**b e s l u i t**

1. Gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het facetbestemmingsplan supermarktlocaties, zoals aangegeven in de nota zienswijzen d.d. januari 2014
2. het facetbestemmingsplan supermarktlocaties vast te stellen met daarbij de volgende aanpassingen ten opzichte van het ontwerp:
  - a. Voor supermarkten de volgende definitie hanteren: 'een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een winkelvloeroppervlak van ten minste 600 m<sup>2</sup>;
  - b. de bestaande Bumar supermarkt toe te staan inclusief de aangevraagde uitbreiding;
  - c. in het winkelcentrum Autorama twee supermarkten toe te staan;
  - d. ter plaatse van de benoemde detailhandelslocaties de toegestane detailhandel ook daghoreca en dienstverlening toe te staan;
  - e. de aanduiding 'detailhandel' te verwijderen op de locatie J.Bruggemalaan 34 te Veendam;
  - f. Het maximale WVO van de toegelaten Albert Heijn supermarkt in Autorama aan te passen conform de laatste meetgegevens

Besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2014

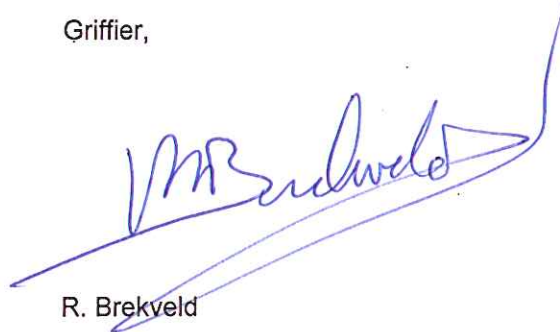
De raad voornoemd,

Voorzitter,



S.B. Swierstra

Griffier,



R. Brekveld

## **Nota zienswijzen Facetbestemmingsplan Supermarktlocaties Veendam**

Het ontwerp facetbestemmingsplan Supermarktlocaties heeft van 31 oktober tot 12 december 2013 ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. Van de mogelijkheid om een mondelinge reactie in te brengen, is geen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- A. Brandweer regio Groningen.
- B. Waterschap Hunze en Aa's.
- C. Janike Haakmeester Advocatuur, namens Bun Vastgoed BV en Bun 80 BV, beide gevestigd te Almere, brief van 9 december 2013.
- D. Winkeliersvereniging Autorama.

In het navolgende worden de ingekomen zienswijzen samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Tevens wordt aandacht besteed aan de ambtshalve wijzigingen.

### **Zienswijzen**

#### **A. Brandweer regio Groningen**

De Brandweer regio Groningen heeft op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan gereageerd met een brief. Zij geven daarbij aan dat het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor nadere advisering.

*Reactie gemeente:*

*De brief wordt opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan*

#### **B. Waterschap Hunze en Aa's**

Het Waterschap Hunze en Aa's geeft aan verder geen reacties te hebben op het ontwerp-facetbestemmingsplan, maar herinnert de gemeente aan haar beleid over het afkoppelen van verharde oppervlakten van gemengde rioolstelsels. Indien er mogelijkheden zijn en dak- en parkeeroppervlakten afgekoppeld kunnen worden, dan dient de gemeente dit niet na te laten en de betreffende supermarktketen deze opgave tot afkoppelen mee te geven in de omgevingsvergunning.

*Reactie gemeente:*

*De gemeente heeft kennis genomen van de reactie van het waterschap en zal hiermee, bij verstrekking van omgevingsvergunningen, rekening houden. De brief wordt opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.*

#### **C. Janike Haakmeester Advocatuur, namens Bun Vastgoed BV en Bun 80 BV, beide gevestigd te Almere, brief van 9 december 2013.**

Allereerst gaat indiener in op de geschiedenis van het gehele proces startend bij het verkrijgen van eigendom door Bun Vastgoed BV in 2006 van winkelcentrum Autorama te Veendam. Sindsdien heeft Bun Vastgoed flink geïnvesteerd in de renovatie van het bestaande winkelcentrum mede verantwoord

op basis van het destijds vastgestelde detailhandelsbeleid: de Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsvisie Detailhandel 2001/2007. Op 8 oktober 2012 heeft Bun Supermarkten BV een Bumar Supermarkt geopend; een discountsupermarkt, naast de reeds bestaande full service supermarkt. Het college heeft hierop gereageerd met de stelling dat met de komst van de Bumar Supermarkt mogelijk in afwijking van de regeling in het bestemmingsplan Veendam Noord een derde supermarkt in het plangebied Veendam Noord is gevestigd, omdat exploitatie van de supermarktlocatie van de F.J. de Zeestraat (voorheen C1000) wordt gecontinueerd. Op 2 november 2012 is een voorbereidingsbesluit genomen door de Raad bepalende dat voorkomen wordt dat meer supermarkten in het winkelcentrum Autorama aanwezig zijn. In het kader van het genomen voorbereidingsbesluit d.d. 2 november 2012 wordt gemotiveerd dat de aanwezigheid van meer dan één supermarkt in het Autorama winkelcentrum een negatieve invloed heeft op de met het DPO uit 2001, herijkt in 2007, nagestreefde ontwikkeling. Indiener vindt deze motivering volstrekt onbegrijpelijk en in tegenstelling met de beleidslijn die in het DPO (2001/2007) is beschreven. Op de aanvraag van 3 november 2012, ingediend door Bun, voor de activiteit bouwen, heeft het college per brief d.d. 27 november 2012 o.a. laten weten van mening te zijn dat de aanvraag niet zag op een supermarkt, maar op een magazijn met houdbare producten met een kassa. Bij brief van 14 januari 2013 is op de aanvraag besloten en heeft het College drie gronden aan de weigering van de aanvraag ten grondslag gelegd. Kort daarna is bezwaar door Bun ingediend tegen de weigering en op 8 mei 2013 heeft de commissie voor bezwaarschriften het College geadviseerd om het bezwaar gegrond te verklaren. Het College heeft op 18 juni 2013 besloten het bezwaar ongegrond te verklaren. De rechtbank heeft vervolgens ingestemd met een versnelde behandeling van het beroep; de mondelinge hoorzitting heeft op 28 september 2013 plaatsgevonden. Op 20 december 2013 heeft de rechtbank het beroep van Bun Vastgoed B.V. gegrond verklaard en is het besluit van het College d.d. 18 juni 2013 vernietigd.

In de zienswijze wordt verzocht om het ontwerp-facetbestemmingsplan aan te passen op de volgende onderdelen:

1. Als definitie van een supermarkt wordt opgenomen: *“een zelfbedieningswinkel voor de verkoop van voedings- en genotsmiddelen met een minimaal WVO van 150 m<sup>2</sup>”*;
2. In het Autorama-winkelcentrum twee supermarktlocaties toe te staan;
3. De oppervlakte van de Albert Heijn supermarkt te bepalen op 2.841,2 m<sup>2</sup> BVO;
4. De uitbreiding van deze supermarktvestiging en die van de Bumar Supermarkt:  
Primair: niet te beperken;  
Subsidiar: de uitbreidingsruimte bij recht toe te staan en niet onder een binnenplanse afwijking te brengen;  
Meer subsidiar: het noodzaakcriterium uit de binnenplanse afwijking te laten vervallen;
5. Het voorschrift opgenomen in artikel 4 onder b. waarin is bepaald dat alleen detailhandel op de begane grond mag plaatsvinden, te laten vervallen.

In het onderstaande volgt een uitwerking per onderdeel. Aangezien in de zienswijze zelf, de volgorde en opbouw van de genoemde 5 onderdelen waarop het bestemmingsplan volgens indiener dient te worden aangepast, niet aansluit op bovenstaande 5 onderdelen, zijn per bovengenoemd onderdeel de daarop betrekking hebbende ingebrachte opmerkingen van indiener omschreven. Vervolgens is het betreffende onderdeel voorzien van een gemeentelijke reactie.

**Onderdeel 1. Als definitie van een supermarkt wordt opgenomen: “een zelfbedieningswinkel voor de verkoop van voedings- en genotsmiddelen met een minimaal WVO van 150 m<sup>2</sup>”, zoals beschreven in de zienswijze onder Ad. 1 Definitie supermarkt artikel 1**

Indiener is van mening dat de definitie die in het facetbestemmingsplan van een supermarkt is opgenomen, onnodig beperkend is, omdat daarin het assortiment dwingend wordt voorgeschreven. Het onderscheid in het assortiment dat in de definitie (in artikel 1 van het bestemmingsplan) is opgenomen, is ruimtelijk niet relevant. Zolang het gaat om een vergelijkbaar assortiment, namelijk voedings- en genotsmiddelen, is een nader onderscheid niet mogelijk.

Indiener doet het voorstel om de volgende definitie van supermarkt te hanteren: ‘een zelfbedieningswinkel in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levensmiddelen’. Op deze wijze werkt de definitie niet beperkend op het aanbod van een supermarkt, grijpt derhalve niet rechtstreeks in de markt en concurrentiesfeer in, maar wordt duidelijk dat er sprake moet zijn van een grote verscheidenheid aan assortiment. De definitie wordt ook door de detailhandelsbranche gehanteerd, nl. Locatus en Hoofdbedrijfschap Detailhandel. De definitie is gebaseerd op de standaardbedrijfsindeling waarbij uitgangspunt is dat voedings- en genotsmiddelen (SPI-groep 472). Locatus heeft hierbij het minimum vloeroppervlak op 150 m<sup>2</sup> bepaald. Zowel in de markt als in andere bestemmingsplannen wordt een andere definitie gehanteerd dan in het facetbestemmingsplan Supermarktlocaties, waarbij de definitie van supermarkt niet aan het beschreven assortiment wordt gekoppeld, maar aan de criteria van een zelfbedieningszaak, het aanbod van voedings- en genotsmiddelen en een minimale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van de voorgeschreven minimum oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> in het facetbestemmingsplan, zullen kleine supermarkten, toko's en Turkse supermarkten niet langer worden aangemerkt als supermarkt en kunnen zij zich vestigen binnen de huidige detailhandelsbestemming; ze worden dus niet langer beperkt in hun vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Dit levert strijd op het met detailhandelsbeleid en de doelstelling van het facetbestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*De definitie van een supermarkt wordt op de volgende wijze aangepast:*

*‘een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een winkelvloeroppervlak van ten minste 600 m<sup>2</sup>. Door toevoeging van de term hoofdzakelijk, wordt meer ruimte geboden voor het assortiment van een supermarkt.*

*Het onderscheid in het assortiment, met onder andere de beschrijving van verswaren is ruimtelijk relevant. Dat onderscheid uit zich onder andere in de manier – en frequentie van de bevoorrading. Door de supermarkt op deze manier te omschrijven is daarmee bevestigd dat de ruimtelijke relevantie (en dus de noodzakelijkheid van sturing van gemeentezijde) aanwezig is als belangrijk onderdeel van de detailhandelsstructuur.*

*Voor zover indiener verwijst naar de uitspraak van 10 juni 2009 in zaak nr. 200808122/1/R3 merkt de gemeente op dat de Afdeling in de aangehaalde uitspraak overweegt dat een onderscheid tussen een fullservice supermarkt en een discountsupermarkt uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet kan worden gemaakt, aangezien het om winkels gaat met een vergelijkbaar assortiment en een vergelijkbare ruimte- en parkeerbehoefte. De gemeente heeft een dergelijk onderscheid tussen supermarktsoorten in het facetbestemmingsplan niet gemaakt. De ruimtelijke relevantie van een specifieke regeling voor supermarkten ligt onder andere in het grote ruimtebeslag en de grote*

parkeerbehoefte ten behoeve van supermarkten (met een minimale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>). De gehanteerde maat van minimaal 600 m<sup>2</sup> sluit aan bij de ondergrens van de oppervlakte voor een levensvatbare "normale" supermarkt. Winkels met het beschreven assortiment groter dan 600 m<sup>2</sup> hebben grote effecten op de stedenbouwkundige structuur, de verkeersaantrekkende werking, de parkeerdruk en veroorzaken mogelijk overlast door bevoorrading, winkelwagentjes e.d. Hierbij is het vanuit gemeentelijk oogpunt dan ook van belang om nadere sturingsmogelijkheden te hebben. Voor winkels met een geringere omvang bestaan deze effecten niet of in mindere mate.

Kleinere winkels met een specifiek aanbod leveren daarnaast een belangrijk aandeel in de kwaliteit en levendigheid van het centrum, zonder de detailhandelsstructuur in gevaar te brengen. Het is daarom ruimtelijk relevant het betreffende onderscheid in omvang en oppervlakte aan te houden.

De gemeente is van mening dat dit aansluit bij de doelstelling van het facetbestemmingsplan; de bezoekersstromen met bijkomende planologische afwegingen op gebied van parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting in combinatie met de kansen en bedreigingen die gepaard gaan met de vestigingsmogelijkheden van supermarkten rechtvaardigen planologische sturing door middel van het bestemmingsplan.

## **Onderdeel 2. In het Autorama-winkelcentrum twee supermarktlocaties toe te staan, zoals beschreven in de zienswijze onder Ad 4. Wegbestemmen Bumar Supermarkt**

Indiener geeft aan het oneens te zijn met het niet noemen en positief bestemmen van de tweede supermarkt Bumar in het winkelcentrum Autorama. Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan Veenendam Noord de vestiging van een tweede supermarkt mogelijk maakt en aangezien de zuidelijke vleugel van het winkelcentrum slechter functioneerde door Bun Supermarkten BV op 8 oktober een Bumar Supermarkt is geopend. Voor verruiming van de Bumar Supermarkt is een omgevingsvergunning aangevraagd, die door het college op oneigenlijke gronden is geweigerd. Om deze reden is de Bumar Supermarkt nog steeds niet uitgebreid. In de reactienota n.a.v. het voorontwerp is hierover destijds opgemerkt dat het wegbestemmen te maken heeft met de keuze die uit de Detailhandelsstructuurvisie zou voortvloeien.

*Reactie gemeente:*

*Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. In aansluiting op de uitspraak van de Rechtbank d.d. 20 december 2013 inzake de geweigerde omgevingsvergunning van de uitbreiding van de Bumar, wordt de Bumar supermarkt als tweede supermarkt in Autorama opgenomen en bestemd in het facetbestemmingsplan Supermarktlocaties*

### - Niet ruimtelijk relevant

Noch in het detailhandelsbeleid noch in het bestemmingsplan worden ruimtelijke relevante argumenten aangedragen dat in een wijkwinkelcentrum één supermarkt, enkele verszaken, een drogist en eventueel een beperkt overig aanbod voor aankopen (bijvoorbeeld dierenwinkel, bloemen, apotheek, snackbar) aanwezig kunnen zijn. Tevens geldt dat in het plangebied altijd 2 supermarkten aanwezig zijn geweest en zijn wat niet tot een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau is en daarmee geen ruimtelijke relevante reden om Bumar Supermarkt niet positief te bestemmen.

Daarnaast merkt indiener op dat vorig jaar, ten tijde van het opstellen van het detailhandelsbeleid, een substantiële verruiming van het aantal supermarktmeters is toegestaan in het bestemmingsplan Kerkstraat West.



*Reactie gemeente:*

*Zoals aangegeven in de Detailhandelsstructuurvisie wordt aanvullend op het centrum van Veendam gestreefd naar een compleet dagelijks winkelaanbod in de woonwijken. Vanuit het streven naar een duurzame en fijnmazige ruimtelijke structuur is het gewenst de wijkwinkelcentra niet te groot (concurrentie met het centrum) en ook niet te klein (onvoldoende aanbod en attractiviteit) te maken.*

*De detailhandelsstructuurvisie (2013) van de gemeente geeft aan wat aansluit bij de omvang en aard van het bijbehorende verzorgingsgebied in een wijkwinkelcentrum: één supermarkt, enkele verszaken, een drogist en eventueel een beperkt overig aanbod voor frequente aankopen (bijvoorbeeld dierenwinkel, bloemen, apotheek, snackbar). Huisvesting van een tweetal supermarkten in het winkelcentrum Autorama is dan ook een ontwikkeling die niet past binnen de doelstellingen van zowel het oude als het nieuwe detailhandelsbeleid. Omdat nu twee supermarkten in het winkelcentrum Autorama aanwezig zijn, wordt dit overeenkomstig de bestaande situatie nader geregeld in het facetbestemmingsplan Supermarktlocaties. .*

*Overigens dient te worden opgemerkt dat de geschiedenis om het vastleggen van een planologische regeling met betrekking tot supermarkten verder teruggaat dan hetgeen hierover is opgenomen in de Detailhandelsstructuurvisie. Een van de documenten die mede aan de beleidsmatige basis van de actualisatie van bestemmingsplannen ten grondslag heeft gelegen, is het voor de gehele gemeente uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO uit 2001, herijking heeft plaatsgevonden in 2007). Nadien is gebleken dat de juridische vertaling van dit DPO in de regeling van de verschillende bestemmingsplannen onvoldoende sturingsmogelijkheden biedt waar het de vestiging van supermarkten binnen de functie detailhandel betreft. Dit is van belang aangezien supermarkten van grote betekenis zijn voor, en van invloed zijn op, de detailhandelsstructuur. In alle winkelgebieden van Veendam (ook in het centrum) is het doen van frequente aankopen (boodschappen) een belangrijk bezoekmotief. Supermarkten zijn hierbij de publiekstrekkers. Zij zorgen elke dag van de week voor grote bezoekersstromen, die ook de basis vormen voor versspeciaalzaken, drogisten en bij voldoende draagvlak voor overige winkels (huishoudelijke artikelen, bloemen, kleding, speelgoed et cetera). De bezoekersstromen met bijkomende planologische afwegingen op gebied van parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting in combinatie met de kansen en bedreigingen die gepaard gaan met de vestigingsmogelijkheden van supermarkten rechtvaardigen planologische sturing door middel van het bestemmingsplan.*

*Het herontwikkelingstraject aan de Kerkstraat West draagt bij aan de versterking van de kwaliteit van de detailhandelsstructuur. Dit is conform hetgeen is omschreven in de Detailhandelsstructuurvisie. Voor een gevarieerd aanbod in het centrum van Veendam blijft de aanwezigheid van een sterk supermarktaanbod dan ook cruciaal. Door deze trekkers strategisch in het winkelgebied te positioneren, kunnen andere winkels van deze trekkers profiteren. Refererend aan de opmerking van indiener, dat ten tijde van het opstellen van het detailhandelsbeleid, een substantiële verruiming van het aantal supermarktmeters is toegestaan in het bestemmingsplan Kerkstraat West, wordt opgemerkt dat het toevoegen van winkelvloeroppervlak (wvo) ten behoeve van supermarkten in het centrum derhalve passend is binnen de detailhandelsstructuur*

*- Bestaande rechten niet gerespecteerd*

*Niet wordt gemotiveerd waarom de bestaande rechten van Bumar Supermarkt niet kunnen worden gerespecteerd. Ook hier geldt dat uit vaste jurisprudentie dat concrete uitbreidingsplannen door Bumar kenbaar zijn gemaakt voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van vaste jurisprudentie dient de feitelijke aanwezige, legale situatie positief bestemt te worden.*

Indiener geeft aan dat Bun, eigenaar en exploitant van Bumar Supermarkt, niet voornemens is uit eigener beweging het huidige gebruik van het gebouw als supermarkt te beëindigen. Indiener geeft aan dat de gemeenteraad dient te overwegen bereid te zijn over te gaan tot onteigening van het gehele winkelcentrum waarbij dient te worden uitgegaan van een aanzienlijke onteigeningsvergoeding. Deze kosten zijn niet bij de beoordeling van het plan en financiële uitvoerbaarheid van het plan betrokken.

Indiener geeft aan dat het wegbestemmen van de Bumar Supermarkt in strijd is met de Detailhandelsstructuurvisie waarin expliciet is verwoord dat bestaande rechten worden gerespecteerd en het winkelcentrum Autorama een onderdeel is van de hoofdwinkelstructuur.

Het beperken van het aantal toegelaten supermarkten is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid.

*Reactie gemeente:*

*In aansluiting op de uitspraak van de Rechtbank d.d. 20 december 2013 inzake de geweigerde omgevingsvergunning van de uitbreiding van de Bumar, wordt de Bumar supermarkt als tweede supermarkt in Autorama opgenomen en bestemd in het facetbestemmingsplan Supermarktlocaties.*

**Onderdeel 3. De oppervlakte van de Albert Heijn supermarkt te bepalen op 2.841,2 m<sup>2</sup> BVO zoals beschreven in de zienswijze onder Ad 2. Omvang toegelaten Albert Heijn Supermarkt**

Indiener geeft aan dat de omvang van de toegelaten supermarkt Albert Heijn (2.150 m<sup>2</sup> BVO) afwijkt van de feitelijke omvang van de supermarkt, de in het gebouw gevestigde supermarkt Albert Heijn bedraagt 2.841,25 m<sup>2</sup> BVO. Indiener onderschrijft dit door als bijlage bij de zienswijze een meetcertificaat conform NEN 2580:2007 aan te dragen.

Door de feitelijk aanwezige omvang niet positief te bestemmen, wordt het bestaande rechtmatig toegelaten en ongewijzigd gebleven gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Op grond van vaste jurisprudentie dient feitelijk aanwezige, legale situatie positief te worden bestemd. Van dit uitgangspunt kan alleen worden afgeweken indien uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een andere bestemming gerechtvaardigd kan worden en op voorhand duidelijk is dat deze bestemming binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt. Daarvan is volgens indiener geen sprake, derhalve is de planregeling op dit punt in strijd met de rechtszekerheid.

*Reactie gemeente:*

*Zoals tevens is aangegeven bij de door indiener ingediende inspraakreactie gericht op dit onderwerp, wordt in de regels van het facetbestemmingsplan niet van het brutovloeroppervlak (bvo), maar van het winkelvloeroppervlak (wvo) uitgegaan. Het wvo is doorgaans kleiner dan het bvo, aangezien binnen het bvo tevens de niet voor consumenten toegankelijke ruimte (opslag, kantine et cetera) wordt meegerekend. Dit is ook in de regels van het facetbestemmingsplan nader uitgelegd door middel van het opnemen van begripsomschrijvingen van zowel het brutovloeroppervlak (bvo) als het winkelvloeroppervlak. In het facetbestemmingsplan is ervoor gekozen het begrip wvo te hanteren, aangezien dit het meest bepalend is voor het aantal klanten en daarmee voor zaken als het aantal verkeersbewegingen en noodzakelijke parkeerplaatsen.*

*De oppervlaktegegevens van supermarkt Albert Heijn (als onderdeel van winkelcentrum Autorama) zijn in de week van 13 september 2013 ter plekke door Locatus gecontroleerd. Locatus is een landelijk bekend bureau dat elk jaar onderzoek doet naar oppervlakten in de desbetreffende winkelgebieden in*

heel Nederland. Het onderzoeksbureau DTNP (opsteller detailhandelsstructuurvisie) heeft gebruik gemaakt van gegevens van Locatus. Bij het opstellen van het ontwerp facetbestemmingsplan was geen aanleiding om te twifelen aan die gegevens. Nadat bij de zienswijze namens Bun een meetrapport was meegeleverd, ontstond de behoefte om een nieuwe meting te verrichten om de oppervlaktes duidelijk te krijgen. De laatste meting van het winkelcentrum Autorama door Locatus op 23-01-2014 heeft duidelijk gemaakt dat het WVO groter is dan de eerder opgegeven 1946 m<sup>2</sup>. In overleg met de eigenaar van de Albert Heijn supermarkt wordt het werkelijke WVO bepaald (verschillende rapporten geven op dit moment verschillende meetresultaten). Op basis van het aanwezige WVO wordt bepaald hoe groot het maximale WVO zal worden vastgelegd. Daarbij wordt het maximum vastgesteld door uit te gaan van het aanwezige WVO met daarbij de mogelijkheid voor een geringe uitbreiding.

Ten aanzien van de door indiener aangehaalde vaste jurisprudentie aangaande het positief bestemmen van feitelijk gebruik stelt de gemeente zich op het standpunt dat de aanwezige winkelruimten naast de supermarkt Albert Heijn voor detailhandelsdoeleinden geschikt blijven en zijn bestemd en er daarom dus geen sprake is van strijdigheid met rechtszekerheid; de omvang van de ter plaatse toegestane supermarkt is o.a. middels de regels van het facetbestemmingsplan nader voorgeschreven om meer planologische sturing te verkrijgen op de bezoekersstromen met bijkomende planologische afwegingen op gebied van parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting in combinatie met de kansen en bedreigingen die gepaard gaan met de vestigingsmogelijkheden van supermarkten.

#### **Onderdeel 4. De uitbreiding van deze supermarktvestiging en die van de Bumar Supermarkt:**

- **Primair: niet te beperken;**
- **Subsidiar: de uitbreidingsruimte bij recht toe te staan en niet onder een binnenplanse afwijking te brengen;**
- **Meer subsidiar: het noodzaakcriterium uit de binnenplanse afwijking te laten vervallen,**

zoals beschreven in de zienswijze onder Ad 3. Uitbreidingsmogelijkheden Albert Heijn en Bumar Supermarkt

Indiener verzoekt de uitbreidingsruimte, zoals toegelaten in het huidige bestemmingsplan, positief te bestemmen, zodat indiener niet wordt beperkt in uitbreiding van supermarkt Albert Heijn. In het vigerende bestemmingsplan Veendam Noord is de omvang van de supermarkt niet vastgelegd. Indiener geeft aan concrete verbouwingsplannen voor supermarkt Albert Heijn te hebben, waarvoor alleen in pandige verbouwingen dienen te worden uitgevoerd. De uitbreiding van de supermarkt Albert Heijn betekent geen verruiming van de oppervlakte van het winkelcentrum. Indiener heeft een inrichtingsschets ten behoeve van uitbreiding van 345 m<sup>2</sup> bvo in de bijlage bij de zienswijze opgenomen. Indiener is van mening dat mede volgens vaste (en tevens aangehaalde) jurisprudentie in het geval van concrete uitbreidingsplannen die voldoende tijdig kenbaar zijn gemaakt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, deze uitbreidingsplannen moeten worden meegenomen bij het facetbestemmingsplan. De Afdeling oordeelde in deze zaak dat voldoende tijdig in elk geval is indien de initiator het bouwvoornemen kenbaar heeft gemaakt in een inspraakreactie of zienswijze op het bestemmingsplan. Daarbij is van belang dat door de Afdeling een inrichtingsschets waaruit de plaats van twee woningen kon worden opgemaakt voldoende concreet werd geacht<sup>1</sup>. In het geval van een bouwplan dat uitsluitend een in pandige verbouwing omvatte, achtte de Afdeling 'de in de zienswijze uitgesproken wens om een tweede verdieping voor woningen te gebruiken' voldoende concreet.

---

<sup>1</sup> AbRvS 14 maart, nr. 201102123/1/R1, BR2012/87, m.nt. C.N.J. Kortmann, r.o. 2.7.4

Indiener stelt dat het relevant is dat bij vaststelling van het bestemmingsplan de raad beleidsvrijheid toekomt om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Indiener stelt dat daarbij geen ruimte is voor economische argumenten of argumenten die de concurrentie beperken. Primair zou volgens indiener gelden dat niet is vastgesteld dat er in de gemeente Veendam een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is, er geen ruimtelijk relevante reden is om de Albert Heijn Supermarkt in omvang te beperken. Daarnaast worden concrete uitbreidingsplannen die op grond van het vigerende bestemmingsplan Veendam Noord zijn toegestaan, wegbestemd.

#### *Reactie gemeente*

*Er wordt verwezen naar de uitleg aangaande onderdeel 3, zoals beschreven in de zienswijze onder 'Ad 2. Omvang toegelaten Albert Heijn Supermarkt' waarin wordt aangegeven dat bij de maximale voorgeschreven oppervlakte van de supermarkt Albert Heijn wordt uitgegaan van de winkelvloeroppervlakte, in plaats van het ruimere begrip brutovloeroppervlakte. In het facetbestemmingsplan is ervoor gekozen het begrip wvo te hanteren, aangezien dit de ruimtelijk meest relevante maat is. In het voorgaande is al aangegeven dat naar aanleiding van meetresultaten het maximaal toegestane WVO voor de Albert Heijn supermarkt zal worden aangepast. Hiermee bestaat bij recht voldoende ruimte om veranderingen in de bedrijfsvoering met een beperkte uitbreiding tot gevolg te kunnen opvangen. Ook voor de Bumar supermarkt zal in het facetbestemmingsplan bij recht de bestaande oppervlakte plus extra ruimte (uitgedrukt in wvo) worden toegekend, zodat geringe wijzigingen in en uitbreidingen van de supermarkt mogelijk kunnen worden gemaakt. Deze wijze van toekennen van maximale wvo's is vergelijkbaar met de overige supermarkten/andere locaties die worden onderschreven door de detailhandelsstructuurvisie. In de door indiener aangehaalde jurisprudentie<sup>2</sup> wordt door de Afdeling geoordeeld dat door de raad een ruimtelijke afweging had kunnen worden gemaakt en bij de raad de onderzoeksplicht inzake concrete bouwvoornemens op het gemeentebestuur rust.*

*In reactie op de door indiener eerder ingediende inspraakreactie, is door de gemeente aangegeven dat omdat toentertijd geen concrete uitbreidingsplannen bekend waren en omdat deze supermarkt al (veel) groter is dan de indicatie (1.200 à 1.500 m<sup>2</sup> wvo) volgens de detailhandelsstructuurvisie, de verdere uitbreidingsmogelijkheid van 200 m<sup>2</sup> niet bij recht zijn opgenomen, maar afhankelijk zijn gemaakt van een nadere toetsing.*

#### *Uitbreiding na verlenen binnenplanse afwijking of bij recht*

Indiener is van mening dat in het bestemmingsplan zonder nadere afweging moet worden toegestaan om de in het bestemmingsplan vastgelegde oppervlakte met 10% te verruimen.

Indiener is van mening dat één van de criteria waaraan de gewenste uitbreiding moet worden getoetst, namelijk dat dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering ter plaatse, per definitie geen ruimtelijk argument is, maar een economische afweging. Dit blijkt te meer nu de aanvraag ook zal worden getoetst aan de aanvullende criteria uit de Detailhandelsstructuur, namelijk controle zal plaatsvinden of de verzorgingsfunctie van het winkelcentrum niet wijzigt. Hierdoor zal het College feitelijk zeggenschap krijgen over de bedrijven die zich in Autorama willen gaan vestigen.

Indiener geeft aan dat het noodzakelijkheidsvereiste geen voldoende objectieve begrenzing bevat voor binnenplanse afwijking. In het kader van beleidsvrijheid om bestemmingen te wijzigen en regels

---

<sup>2</sup> AbRvS 14 maart, nr. 201102123/1/R1, BR2012/87, m.nt. C.N.J. Kortmann, r.o. 2.7.4

te geven dient de raad dit uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te doen, niet op basis van economische argumenten of argumenten die concurrentie beperken. Indiener verzoekt dat de uitbreidingsruimte zonder nadere afweging in het facetbestemmingsplan moet worden toegelaten, in ieder geval dient het noodzakelijkheids criterium te vervallen.

#### *Reactie gemeente*

*Er is in het facetbestemmingsplan (artikel 5) de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden af te wijken van de gegeven maten tot een maximum van 10%. Dit komt voor de Albert Heijn supermarkt in Autorama ongeveer overeen met de bedoelde 200 m<sup>2</sup>. Deze bepaling geeft enkele flexibiliteit binnen het plan zodat bij eventuele initiatieven binnen de planperiode van 10 jaar middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de voorgeschreven maximale oppervlakten. Aangezien de gemeente met het facetbestemmingsplan beoogt om nadere sturingsmogelijkheden te krijgen op de mogelijke grote effecten op de stedenbouwkundige structuur, de verkeersaantrekkende werking, de parkeerdruk en het veroorzaken van mogelijk overlast door bevoorrading, winkelwagentjes e.d. door de supermarkten met een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> wvo, is daarom onder voorwaarden mogelijk om medewerking te verlenen aan verzoeken tot uitbreiding met een maximum van 10% van de voorgeschreven maximale wvo.*

*De in het facetbestemmingsplan opgenomen voorwaarde in artikel 5 dat bij de wens om het wvo van een supermarkt uit te breiden mede dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering ter plaatse, vloeit voort uit de Detailhandelsstructuurvisie. Vanuit de ambitie om de positie van het centrum van Veendam te versterken is uitbreiding van het winkelcentrum Autorama niet wenselijk. De bestaande oppervlakte is immers al aanzienlijk meer dan voor een wijkwinkelcentrum gebruikelijk is. Een verdere uitbreiding kan dan ook alleen aan de orde zijn als er een noodzaak vanuit de bedrijfsvoering bestaat. Deze nadere sturing betreft overigens alleen detailhandel in de vorm van supermarkten. Overige binnenplannse passende initiatieven op het gebied van detailhandel zijn zonder nadere toets toelaatbaar. Alleen aanvragen die strijdig zijn met de rechtensregeling uit het bestemmingsplan worden getoetst aan de aanvullende criteria uit de Detailhandelsstructuurvisie.*

#### **Onderdeel 5. Het voorschrift opgenomen in artikel 4 onder b. waarin is bepaald dat alleen detailhandel op de begane grond mag plaatsvinden, te laten vervallen, zoals beschreven in de zienswijze onder Ad 5. Beperking van detailhandel tot begane grond**

Indiener verzoekt om de in artikel 4 onder b opgenomen regeling waarin is bepaald dat alleen detailhandel op de begane grond mag plaatsvinden, te laten vervallen. In de Autorama bevinden zich ook winkelruimtes op de verdieping, die momenteel leegstaan. Niet alle ruimtes staan leeg, een aantal winkels heeft een deel van de verdieping in gebruik ten behoeve van personeel, zoals een kantine. Leegstand ligt buiten de invloedssfeer van indiener. Door het niet langer toestaan van gebruik van de winkelruimtes voor detailhandel, wordt de feitelijk toegelaten functie wegbestemd, hetgeen in strijd is met de vaste jurisprudentie, maar ook wordt het meest doelmatig gebruik wegbestemd. De ruimtes zijn bedoeld voor detailhandel en zijn voor andere functies ook moeilijk te benutten.

Tevens is het wegbestemmen van detailhandel op de verdieping in strijd met de Detailhandelsstructuurvisie waarin expliciet wordt verwoord dat bestaande rechten worden gerespecteerd, en het winkelcentrum Autorama een onderdeel is van de hoofdwinkelstructuur. Daarnaast worden opgemerkt dat ten aanzien van de detailhandelsactiviteiten op locaties buiten deze hoofdwinkelstructuur, niet actief zal worden opgetreden. Slechts op verzoek van de eigenaar zal de detailhandelsfunctie worden weg-

bestemd. Het is uiterst merkwaardig dat zonder goede motivering in strijd met dit beleid binnen de hoofdwinkelstructuur winkelruimte wordt wegbestemd, daar bijkomend dat het wegbestemmen niet op verzoek van de eigenaar, maar uit eigener beweging plaatsvindt.

Doordat de ruimtes op de verdieping door het wegbestemmen niet langer worden gebruikt, is sprake van beperking van het meest doelmatig gebruik van de winkelruimtes op de verdieping.

#### *Reactie gemeente*

*Het uitsluiten van detailhandel op de verdieping is een rechtstreeks uitvloeisel van het beleid waarmee het bestaande areaal aan winkelvloeroppervlakte buiten het centrum van Veendam wordt beperkt tot de bestaande oppervlakte. Verder sluit de bepaling aan bij het feitelijk bestaande gebruik. Wat betreft Autorama worden de ruimtes op de verdieping sinds jaar en dag niet meer gebruikt voor detailhandel, maar alleen voor ondersteunende functies. Dit gebruik is passend binnen de regeling zoals nu is opgesteld.*

#### **D. Winkeliersvereniging Autorama**

Allereerst gaan indieners in op de geschiedenis van het gehele proces startend bij het verkrijgen van eigendom door Bun Vastgoed BV in 2006 van winkelcentrum Autorama te Veendam. Sindsdien heeft Bun Vastgoed flink geïnvesteerd in de renovatie van het bestaande winkelcentrum mede verantwoord op basis van het destijds vastgestelde detailhandelsbeleid: de Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsvisie Detailhandel 2001/2007. Indieners stellen dat het wijkoverstijgende karakter van het winkelcentrum in overeenstemming is met het destijds vastgesteld en nu nog geldende detailhandelsbeleid. Uit het DPO 2001/2007 blijkt dat het Autorama-winkelcentrum de potentie heeft om zich te ontwikkelen tot het wijkcentrum van Veendam Noord. Het winkelcentrum is door de investeringen redelijk succesvol gebleken. De aanwezigheid van supermarkten in een winkelcentrum is van groot belang omdat deze traffic naar het centrum genereren. Het niet bestemmen van Bumar Supermarkt heeft tot gevolg dat er in het winkelcentrum zich niet het versterkende effect van een full-service en een discount supermarkt voordoet, wat gevolgen heeft door de aantrekkelijkheid en de traffic naar het centrum en daarmee bezoekersaantallen van de winkels van indieners.

Indieners vinden de motivering uit de Detailhandelsstructuurvisie dat elke aanvraag door het college wordt gecontroleerd op de mate van wijziging van de verzorgingsfunctie van het winkelcentrum volstrekt onbegrijpelijk en in tegenstelling met de beleidslijn die in het DPO (2001/2007) is beschreven.

In het algemeen dient te worden opgemerkt dat een aantal van de ingebrachte zienswijzen door zowel Bun Vastgoed BV en Bun 80 BV als de Winkeliersvereniging Autorama ziet op de vraag of Bumar Supermarkt wel of niet als supermarkt dient te worden aangemerkt. De uitspraak van de Rechtbank d.d. 20 december 2013 heeft duidelijk gemaakt dat de Bumar supermarkt, bij toetsing aan de regels van het bestemmingsplan Veendam Noord, moet worden gezien als tweede supermarkt in Veendam Noord.

Per brief wordt verzocht om het ontwerp-facetbestemmingsplan aan te passen op de volgende onderdelen:

1. In het Autorama-winkelcentrum twee supermarktlocaties toe te staan;
2. De oppervlakte van de Albert Heijn supermarkt te bepalen op 2.841,2 m<sup>2</sup> BVO;
3. De uitbreiding van deze supermarktvestiging en die van de Bumar Supermarkt:

- Primair: niet te beperken;  
Subsidiar: de uitbreidingsruimte bij recht toe te staan en niet onder een binnenplanse afwijking te brengen;  
Meer subsidiar: het noodzaakcriterium uit de binnenplanse afwijking te laten vervallen;
4. Het voorschrift opgenomen in artikel 4 onder b. waarin is bepaald dat alleen detailhandel op de begane grond mag plaatsvinden, te laten vervallen.

De betreffende zienswijzen zijn grotendeels gelijklopend aan de namens Bun ingediende zienswijzen. Onderstaand wordt kort aangegeven uit welke onderdelen de zienswijze bestaat en wordt volstaan met een verwijzing naar de reactie zoals deze in het voorgaande bij de behandeling van de namens Bun ingediende zienswijze is gegeven. Ook hier geldt dat aangezien in de zienswijzen zelf, de volgorde en opbouw van de genoemde 4 onderdelen waarop het bestemmingsplan volgens indieners dient te worden aangepast, niet aansluit op bovenstaande 4 onderdelen. Daarom is per bovengenoemd onderdeel de daarop betrekking hebbende ingebrachte opmerkingen van indiener omschreven.

**Onderdeel 1. In het Autorama-winkelcentrum twee supermarktlocaties toe te staan;**  
zoals beschreven in de zienswijze onder Ad 1. De Bumar Supermarkt wordt wegbestemd  
*zie omschrijving zienswijze en reactie gemeente in onderdeel 2 in de zienswijze van Bun*

**Onderdeel 2. De oppervlakte van de Albert Heijn supermarkt te bepalen op 2.841,2 m<sup>2</sup> BVO;**  
zoals beschreven in de zienswijze onder Ad 2. Omvang van de supermarkten worden beperkt  
*zie omschrijving zienswijze en reactie gemeente in onderdeel 3 in de zienswijze Bun*

**Onderdeel 3. De uitbreiding van deze supermarktvestiging en die van de Bumar Supermarkt:**

- **Primair: niet te beperken;**
- **Subsidiar: de uitbreidingsruimte bij recht toe te staan en niet onder een binnenplanse afwijking te brengen;**
- **Meer subsidiar: het noodzaakcriterium uit de binnenplanse afwijking te laten vervallen;**  
zoals beschreven in de zienswijze onder Uitbreidingsmogelijkheden Albert Heijn en Bumar Supermarkt  
*zie omschrijving zienswijze en reactie gemeente in onderdeel 4 in de zienswijze Bun*

**Onderdeel 4. Het voorschrift opgenomen in artikel 4 onder b. waarin is bepaald dat alleen detailhandel op de begane grond mag plaatsvinden, te laten vervallen.** zoals beschreven in de zienswijze onder Ad 3. Beperking van detailhandel tot begane grond  
*zie omschrijving zienswijze en reactie gemeente onder onderdeel 5 bij zienswijze Bun*

## **Ambtshalve wijzigingen**

*In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat enkele aanpassingen van het facetbestemmingsplan gewenst zijn.*

1. *Aan artikel 4 (algemene gebruiksregels) wordt toegevoegd dat voor de betreffende locaties waar detailhandel is toegestaan, tevens daghoreca en consumentverzorgende dienstverlening zijn toegestaan. Onder consumentverzorgende dienstverlening dient te worden verstaan: persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven. Deze aanvulling schept duidelijkheid ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van de bedoelde bedrijfstypen al dan niet in combinatie met detailhandel.*

*Voorstel tekst artikel 4 onder d.*

*In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat voor de betreffende locaties waar detailhandel is toegestaan, tevens daghoreca en consumentverzorgende dienstverlening zijn toegestaan. Onder consumentverzorgende dienstverlening dient te worden verstaan persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven. .*

2. *Daarnaast is ook gebleken dat op locatie bekend als de voormalige 'Osman Gazi Market' aan de Jakob Bruggemanlaan 34a, met de bestemming Woongebied en nader aangeduid met 'detailhandel' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 6' momenteel nog detailhandel is toegestaan, maar dat de detailhandelsstructuur voldoende aanleiding geeft om deze locatie terug te brengen tot de woonbestemming. Daarmee kan de bestaande detailhandel nog voort blijven bestaan onder het overgangsrecht en is de detailhandel actief wegbestemd. Indien het wenselijk is dat de exploitant als winkelier actief blijft, kan hij of zij dat voortzetten op de locaties die daarvoor beschikbaar zijn in de bestemmingen waar dat mogelijk is, zoals Autorama of het centrumgebied van Veendam.*

*Voorstel tekst artikel 4 onder c.*

*Voor de locatie bekend als de voormalige 'Osman Gazi Market' aan de Jakob Bruggemanlaan 34a en gelegen in het bestemmingsplan Veendam Noord, met de bestemming Woongebied en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 6' geldt in afwijking op het bepaalde onder a dat ter plaatse detailhandel niet langer is toegestaan en daarmee de aanduiding 'detailhandel' zal komen te vervallen.*



Afdeling Risicobeheersing

De Kompanjie  
Afdeling Ruimte en Economie  
De heer B. Strik  
Postbus 85  
9640 AB VEENDAM

<b>Gemeente Veendam</b>	
Ingekomen	
- 3 DEC. 2013	
Nummer:	
Dossier:	

BEZOEKADRES

Sontweg 10

WEBSITE

brandweer.groningen.nl

POSTADRES

Postbus 584

9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77

Fax (050) 367 46 66

Telefoon (050) 367 4735

Bijlage(n) -

Ons kenmerk HV 13.4047892

Datum 27-11-2013

Uw e-mail van 30-10-2013

Uw kenmerk -

Behandeld door M. Sorkale

E-mailadres mark-olaf.sorkale@hvd.groningen.nl

Onderwerp Ontwerp 'Facetbestemmingsplan Supermarktlocaties'

Geachte heer Strik,

Op 30 november jl. heeft Brandweer Regio Groningen het ontwerp 'Facetbestemmingsplan 'Supermarktlocaties' per e-mail ontvangen. Dit als kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de e-mail stelt u Brandweer Regio Groningen in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies. Naar aanleiding hiervan heeft de heer Sorkale van de afdeling Risicobeheersing het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het onderwerp groepsrisico.

### Ontwikkeling

Doelstelling van het facetbestemmingplan is het vastleggen van het detailhandelsbeleid van Veendam voor een aantal locaties binnen de gemeente. Concreet betreft het een zestal supermarktlocaties. Het gaat zowel om winkels gelegen in wijk- of buurtwinkelcentra als om solitaire winkellocaties. In alle gevallen betreft het bestaande situaties. Concreet wordt de vestiging van verdere supermarkten ter plaatse van de wijk- en buurtcentra uitgesloten en de uitbreiding van de bestaande supermarkten beperkt. Het plan voorziet niet in de nieuwe vestiging van kwetsbare objecten.

### Risicobronnen

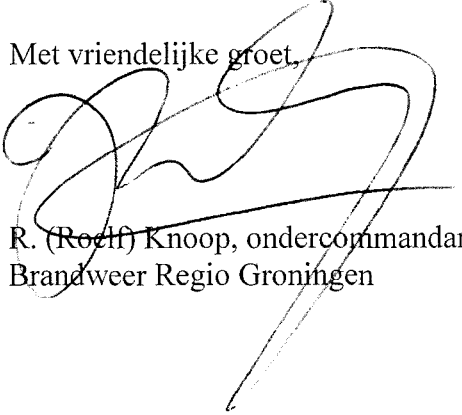
Uit beoordeling van het bestemmingsplan en verifiëring aan de Risicokaart blijkt, dat de supermarktlocaties buiten de invloedsgebieden liggen van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Daarom is geen sprake van externe veiligheidsrisico's en bestaat geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Brandweer Regio Groningen heeft het bestemmingsplan nog wel beoordeeld in het kader van de bestrijdbaarheid<sup>1</sup> in het plangebied. Hieruit blijkt, dat het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding geeft tot het treffen van maatregelen. Samenvattend geeft het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding tot nadere advisering door Brandweer Regio Groningen.

<sup>1</sup> Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

Bladzijde 2 van 2  
Onderwerp Ontwerp 'Facetbestemmingsplan Supermarktlocaties'

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Sorkale.

Met vriendelijke groet,



R. (Roel) Knoop, ondercommandant  
Brandweer Regio Groningen

<b>Gemeente Veendam</b>	
Ingekomen	
18 DEC. 2013	
Nummer:	
Dossier:	



De Kompanjie  
De heer B. Strik  
Postbus 85  
9640 AB VEENDAM

Aquapark 5, Veendam  
Postbus 195  
9640 AD Veendam  
Tel 0598-693800  
Fax 0598-693893  
[www.hunzeenaas.nl](http://www.hunzeenaas.nl)

<b>Uw brief</b>	30 oktober 2013	<b>Datum</b>	17 december 2013
<b>Ons kenmerk</b>	IN13-4208/13-3913	<b>Behandeld door</b>	Wilfried Heijnen
<b>Onderwerp</b>	Facetbestemmingsplan - ontwerp - supermarktlocaties Veendam	<b>Doorkiesnummer</b>	0598-693402

Geachte heer Strik,

Op het facetbestemmingsplan Supermarktlocaties Veendam zijn geen verdere reacties, dan dat het waterschap alleen wil herinneren aan het vigerende beleid van de gemeente met betrekking tot het afkoppelen van verharde oppervlakken van gemengde rioolstelsels.

Zijn er mogelijkheden aanwezig en kunnen de dak- en parkeeroppervlakken afgekoppeld worden, dan dit niet na te laten en de betreffende supermarktketen deze opgave tot afkoppelen mee te geven in de omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,

Jelmer Kooistra  
Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie