



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF10.20077

Datum: 29 juni 2010
Agendapunt: 15

Portefeuillehouder:
de heer drs. S. Siebenga

Behandelend ambtenaar:
Gerrit Haanstra

Onderwerp:

Bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen

Voorstel:

- Zienswijze ongegrond verklaren.
 - Bestemmingsplan ambtshalve aanpassen
 - Aangepast bestemmingsplan vaststellen.
-

Overwegingen

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen, geeft een regeling voor een tuincentrum en de verkoop van dierbenodigdheden, op het perceel Domela Nieuwenhuisweg 1 te Heerenveen. Het bestemmingsplan staat tevens toe dat een gedeelte van het reeds aanwezige complex wordt gebruikt voor bouwmarkt/Doe Het Zelf (DHZ).

2. Bos Tuin&Dier

De heer Bos van Bos Tuin&Dier heeft meermalen kenbaar gemaakt dat zijn tuincentrum aan de Domela Nieuwenhuisweg te ruim in de jas zit en dat hij een deel van de bedrijfsruimte voor andere vormen van detailhandel zou willen gebruiken. Dit was voor de heer Bos o.m. aanleiding om in 2008 bij uw raad een zienswijze in te dienen betreffende het bestemmingsplan 2e en 3e fase Skoatterwâld. Uw raad honoreerde deze zienswijze niet en gaf aan dat in het kader van het op te stellen detailhandelsbeleid duidelijkheid zou moeten ontstaan over de aanvaardbaarheid van alternatieve vormen van detailhandel in het tuincentrum. Gedeputeerde Staten van Fryslân namen een gelijkkluidend besluit naar aanleiding van bedenkingen van dhr. Bos, in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan 2e en 3e fase Skoatterwâld. Een beroep van dhr. Bos tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan werd door Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State niet-ontvankelijk verklaard.

Reeds in een brief van 24-7-07 aan de heer Bos, maakten wij kenbaar dat zijn verzoek om verruiming van de PDV-mogelijkheden (PDV=perifere detailhandel) voor zijn bedrijf betrokken zou worden in het PDV-onderzoek, ter voorbereiding op de detailhandelsvisie.

3. PDV beleid

Op 23-2-09 stelde uw raad de gemeentelijke visie betreffende PDV vast, met als achtergrond het rapport "Heerenveen, Actualisatie PDV-beleid" van Broekhuis Rijs Advisering. In deze visie wordt beleid uiteengezet betreffende de perifere detailhandelsvestigingen (PDV).

Ten aanzien Bouwmarkten en Doe-het-zelf stelt uw raad het volgende:

"We stellen voor de visie van BroekhuisRijs te komen tot een evenwichtige spreiding over te nemen met een lichte nuancering. De distributieve ruimte in Heerenveen is beperkt. Daarom verplaatst bij voorkeur een bestaande bouwmarkt vanaf het bedrijventerrein aan de westkant van Heerenveen naar deze lokatie. Wanneer echter deze beweging niet vanuit de markt op gang komt behoudt de gemeente de mogelijkheid om een partij vanuit buiten de gemeente in de gelegenheid te stellen op de locatie Bos Dier en Tuin een Bouwmarkt/DHZ-zaak te ontwikkelen. Dit heeft vanzelfsprekend direct gevolgen voor de aanwezige distributieve ruimte."

Uit uw besluitvorming valt af te leiden dat schaalvergroting en spreiding van het aanbod in de sector bouwmarkten/DHZ prevaleert boven marktregulering.

De visie van uw raad heeft aanleiding gevormd om op ambtelijk niveau gesprekken te voeren met de (plaatselijke) ondernemers in sector bouwmarkten/DHZ, ter verkenning van mogelijkheden van verplaatsing van een bestaand bedrijf naar de locatie Bos Tuin&Dier aan de oostzijde van Heerenveen. Bij de ondernemers bleek geen animo tot verplaatsing.

4. Bestemmingsplan

Het vorenstaande heeft ons aanleiding gegeven een nieuw bestemmingplan op te stellen voor het perceel Domela Nieuwenhuisweg 1 te Heerenveen. Het bestemmingsplan regelt het aldaar aanwezige complex en maakt mogelijk dat een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 4.000 m² wordt gebruikt voor bouwmarkt/DHZ. De toegelaten omvang van de bouwmarkt/DHZ sluit aan op de optimale schaalgrootte van dit type detailhandel, als genoemd in de PDV visie.

Een tweetal aanvullende adviezen van Broekhuis Rijs Advisering is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

Na vaststelling is het digitale plan het geldende plan.

Het plan kan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

5. Inspraak en overleg

Wij hebben gelegenheid gegeven tot (schriftelijke) inspraak en overleg. Hiervan is gebruik gemaakt door Langhout&Wiarda, Juristen en Rentmeesters (inspraak), alsmede door GS van Fryslân en de VROM inspectie, regio Noord (overleg). Van de uitkomsten van inspraak en overleg is verslag gedaan in het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Zienswijze

Wij hebben het ontwerp-bestemmingsplan op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt, en een ieder is in de gelegenheid gesteld daaromtrent zienswijzen in te dienen bij uw raad. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door Langhout&Wiarda, Juristen en Rentmeesters, namens de Vennootschap Gebroeders Holtrop B.V, handelende onder de naam Formido Heerenveen, Houtdraaier 1 te Heerenveen.

De zienswijze is tijdig verzonden en daarmee ontvankelijk.

In de zienswijze wordt -samengevat- het volgende naar voren gebracht:

De indiener vreest door de toevoeging van 4000 m² bedrijfsvloeroppervlak bouwmarkt/DHZ een aanzienlijk overaanbod in de sector bouwmarkt/DHZ. Dit overaanbod kan leiden tot leegstand. Leegstand is ongewenst en het voorkomen ervan is ruimtelijk relevant. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 1.1.2 van het Bro. Het gemeentelijke detailhandelsbeleid laat een uitbreidingsruimte in de sector bouwmarkt/DHZ zien van 1500 m² bvo, die zal toenemen tot 2000 m² bvo vanwege de uitbreiding van nieuwbouwwoningen. Indiener twijfelt of dit uitgangspunt klopt, gezien de malaise in de woningbouwsector. Verder is geen rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bouwmarkten. Indiener acht dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Indiener acht de kans zeer klein dat zich ter plekke een bouwmarkt gaat vestigen. Op grond hiervan betwijfelt indiener de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als bedoeld in 3.1.6. eerste lid aanhef en onder f van het Bro. Als de uitvoerbaarheid niet is aangetoond, bestaat strijd met artikel 3.2. van de Algemene wet bestuursrecht.

Wij geven uw raad hieromtrent het volgende in overweging:

a) detailhandelsbeleid

In het detailhandelsbeleid betreffende bouwmarkten/DHZ stelt uw raad twee uitgangspunten centraal:

1. vestigingen van bouwmarkten/DHZ moeten de gelegenheid hebben uit te breiden naar de optimale maat van 4000 m² bvo;
2. er moet een betere spreiding komen van bouwmarkten/DHZ in de kern Heerenveen.

De bestaande bouwmarkten hebben een kleinere maat dan 4000 m² bvo. Verder zijn alle bouwmarkten gesitueerd aan de westzijde van Heerenveen. Aan de oostzijde wordt een grootschalige woonwijk ontwikkeld (Skoatterwâld: 2500 woningen). Een bouwmarkt aan de oostzijde draagt bij aan een evenwichtiger verzorging voor de inwoners van Heerenveen. Met het bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen, wordt uitvoering gegeven aan dit beleid.

b) overaanbod

Nadat bij de bestaande bouwmarkten in Heerenveen geen belangstelling bleek voor verplaatsing naar de oostzijde, hebben wij Broekhuis Rijs Advisering, tegen de achtergrond van uw besluit van 23-2-09, verzocht om nader advies uit te brengen over de branche bouwmarkten/DHZ.

Het advies van Broekhuis Rijs Advisering luidde -samengevat- als volgt:

- Het aanbod in de DHZ-branche in Heerenveen bestaat momenteel vooral uit drie grote bouwmarkten, aangevuld met een Welkoopvestiging. Deze vestigingen kennen allemaal een verkoopoppervlakte tot ongeveer 2.300 m², zijn bij elkaar gevestigd op het Businesspark Friesland en functioneren naar behoren.
- Tegenwoordig meet een moderne bouwmarkt al snel 4.000 m² wvo, mede als gevolg van schaalvergroting en branchevervaging.
- Distributieplanologisch gezien is momenteel sprake van enige ruimte in de markt in Heerenveen. De marktruimte bedraagt ongeveer 1.500 m² wvo; deze ruimte zal de komende jaren door de nieuwbouw nog toenemen tot ongeveer 2.000 m² wvo.
- De marktruimte kan benut worden door de huidige bouwmarkten, om een kwaliteitsslag te kunnen maken. Omdat uitbreiding ter plekke lastig te realiseren is, zou één van de bouwmarkten kunnen verplaatsen naar bijvoorbeeld de oostkant van Heerenveen, locatie Bos Tuin & Dier. Door deze acties zal geen overaanbod in de branche ontstaan; de huidige ruimte wordt benut.
- De marktruimte kan ook benut worden door de komst van een nieuwe toetreders, op de locatie Bos Tuin & Dier. Naar verwachting zal deze nieuwe aanbieder met een moderne maatvoering komen, waardoor uiteindelijk sprake zal zijn van overaanbod in de branche. Naar verwachting zal dit uiteindelijk niet leiden tot een fundamentele structuurverstoring. Hierdoor ontstaat dan een iets betere spreiding van het aanbod over kern Heerenveen.

Op 9-3-10 bracht Broekhuis Rijs Advisering aanvullend advies uit, waarbij in ogenschouw werd genomen dat enkele bestaande bouwmarkten inmiddels bouwplannen ontwikkelen voor uitbreiding. De conclusie uit het aanvullende advies is dat dit niet leidt tot een andere beoordeling.

Om te bepalen of de toevoeging van een nieuwe bouwmarkt juridisch haalbaar zou zijn, hebben wij verder een analyse gemaakt van toepasselijke jurisprudentie. In deze jurisprudentie staat centraal dat een besluit betreffende de toelaatbaarheid van (een sector van) detailhandel er niet toe mag leiden dat sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Voor de bepaling of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een sector van detailhandel *komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of er sprake is van overaanbod of dat er gevolgen optreden voor bestaande detailhandelsvestigingen, maar aan de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse of geregelde inkopen kunnen doen.* Deze lijn valt ondermeer af te leiden uit de volgende uitspraken: Raad van State, 200901438/1/R3 (gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude), Raad van State 200808122/1/R3 (gemeente De Marne) en Raad van State 200807997/1/H1 (gemeente Ooststellingwerf).

De essentie van de jurisprudentie is dat de gemeente beleidsmatig kan sturen ten aanzien van detailhandelsontwikkeling, maar ruimte kan laten voor marktwerking.

Wij zijn van oordeel dat het creëren van enig overaanbod past binnen het door uw raad vastgestelde beleid en dat dit juridisch houdbaar is.

c) uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan geeft de gronden de bestemming tuincentrum c.a. en bouwmarkt. Ten aanzien van het gebruik als bouwmarkt is een afbakening van maximale omvang gegeven van 4000 m². Het gebruik als tuincentrum c.a. is niet in omvang afgebakend. De bestemming ziet dus niet uitsluitend op een gebruik als bouwmarkt.

De bestaande bouwmarkten in het Businesspark Friesland zijn bestemd als “bedrijvenpark”. Deze bestemming staat een ruim gebruik toe: kantoren, bedrijven en (beroeps)onderwijs. Binnen deze bestemming zijn bouwmarkten toegestaan op basis van een verleende vrijstelling voor de uitoefening van volumineuze detailhandel. Er is ter plekke derhalve dubbelgebruik toegestaan, in die zin dat het bestemmingsplan bedrijven c.a. toestaat en de vrijstelling volumineuze detailhandel. In de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Businesspark Friesland wordt voorgesteld de gronden te bestemmen voor bedrijven, waarbij in het gebied waar de huidige bouwmarkten zijn gesitueerd tevens bouwmarkten worden toegelaten. Hier is dus ook sprake van een dubbelbestemming.

Het gemeentelijke beleid biedt ruimte voor spreiding en optimalisering van de omvang van bouwmarkten. De gronden waarop dit kan plaatsvinden zijn/worden geregeld in de bestemmingsplan Businesspark Friesland en Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen. Ter plaatse is sprake van bestaande gebouwencomplexen en de bestemmingsplannen geven aan de gronden, waarop deze gebouwencomplexen zijn gevestigd, gemengde bestemmingen, die mede zijn gericht op het gevestigd zijn c.q. de toelating van bouwmarkten. De planologische regeling geeft hiermee de markt ruimte voor de uitvoering van het gemeentelijke beleid. Als de beschikbare ruimte voor de ontwikkeling van bouwmarkten niet ten volle wordt benut, laten de gemengde bestemmingen andere gebruiksvormen toe voor de betreffende gronden.

Daarenboven is van belang dat het bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen, ziet op de mogelijke gebruiksverandering van een reeds bestaand gebouw. Er zijn derhalve geen zwaarwegende financiële ingrepen noodzakelijk voor de verwezenlijking van de gebruiksverandering. Dus ook in financiële zin is de uitvoerbaarheid niet discutabel.

Wij zijn van oordeel dat de uitvoerbaarheid van het beleid betreffende bouwmarkten/DHZ, alsmede de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen, voldoende gewaarborgd is.

Hoorzitting

De indiener van de zienswijze heeft aan de griffie kenbaar gemaakt geen gebruik te maken van de mogelijkheid om gehoord te worden door de raadscommissie.

Conclusie

Gelezen het vorenstaande stellen wij uw raad voor de zienswijze van Langhout&Wiarda, Juristen en Rentmeesters ongegrond te verklaren.

7. Ambtshalve aanpassing

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat sprake is van een digitaal en een analoog bestemmingsplan. Beide kunnen worden geraadpleegd. Wij hebben de digitale en de analoge versie van het ontwerp-bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen, vergeleken. Daarbij hebben wij geconstateerd dat een verschil bestaat tussen beide versies. In een strook grond direct ten zuiden van de erven aan Het Meer is in het digitale plan ten onrechte tweemaal een maatvoering aangegeven voor gebouwen: aangegeven is dat de maximum bouwhoogte 4,00 m bedraagt, tevens is aangegeven dat de maximum goothoogte 7,20 m bedraagt en de maximum bouwhoogte 8,80 m. In de analoge versie is voor deze gronden alleen een maximum bouwhoogte van 4,00 m aangegeven. Wij stellen u voor de digitale versie op dit punt te corrigeren door de maatvoering "maximum goothoogte 7,20 m" en "maximum bouwhoogte 8,80 m" te laten vervallen.

8. Vaststelling

Gelezen het vorenstaande, stellen wij uw raad voor het bestemmingsplan aangepast vast te stellen.

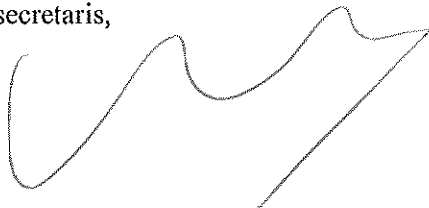
Millenniumparagraaf

Niet aan de orde.

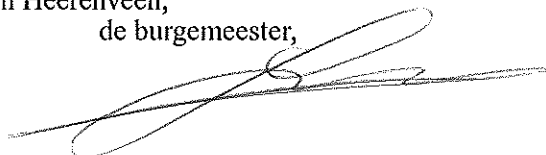
Ter inzage liggende stukken:

- ontwerp-bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen
- bijlagen bij het ontwerp-bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen
- zienswijze Langhout&Wiarda, Juristen en Rentmeesters, namens de Vennootschap Gebroeders Holtrop B.V, handelende onder de naam Formido Heerenveen, Houtdraaier 1 te Heerenveen., d.d. 4-6-2-10
- brief nav zienswijze Langhout&Wiarda
- brief aan Bos Tuin & Dier, d.d. 24-7-2007
- zienswijze inzake ontwerp-bestemmingsplan 2e en 3e fase Skoatterwâld Bakhuijsen Van den Noort Advocaten, namens Bos Heerenveen B.V., d.d. 6-1-2008
- raadsvoorstel en -besluit betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan 2e en 3e fase Skoatterwâld d.d. 25-8-2008
- brief aan Bakhuijsen Van den Noort Advocaten, d.d. 15-10-2008
- brief GS van Fryslân, (gedeeltelijke) goedkeuring bestemmingsplan 2e en 3e fase Skoatterwâld, d.d. 24-3-2009
- raadsbesluit Beleid 'Perifere detailhandelsvestigingen' -PDV-, d.d.23-3-09
- Heerenveen, Actualisatie PDV-beleid, Broekhuis Rijs Advisering, 1107.041, d.d. 22-5-2008

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris,



de burgemeester,





Gemeenteraad

Onderwerp: Tuincentrum/bouwmarkt,
Registratienummer: GF10.20077

De raad der gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010;

BESLUIT:

- de zienswijze van Langhout&Wiarda, Juristen en Rentmeesters ongegrond te verklaren;
- het digitale bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen, aan te passen, in die zin dat voor een strook grond direct ten zuiden van de aangrenzende erven aan Het Meer, waarop ten onrechte tweemaal een maatvoering voor gebouwen is aangegeven, de aanduidingen "maximum goothoogte 7,20 m" en "maximum bouwhoogte 8,80 m" vervalt, zodat resteert de aanduiding "maximum bouwhoogte van 4,00 m, zoals correct is aangegeven in het analoge bestemmingsplan;
- het aangepaste bestemmingsplan Tuincentrum/bouwmarkt, Domela Nieuwenhuisweg 1, Heerenveen vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.TuincentrumBouwmrkt-OW01, met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN 2008.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 september 2010.

De griffier,

De voorzitter,