

Reactienota zienswijzen Vrijetijdshof

Ontwerp bestemmingsplan

**Haaksbergen-Dorp, herziening
Goorsestraat 72a**

INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a” heeft met ingang van 26 april 2013 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Dit plan betreft de doorontwikkeling van het bestaande tuincentrum Groenrijk, de verplaatsing van de Welkoop en de realisatie van een bouwmarkt. Het plangebied betreft de bestaande tuincentrum Groenrijk aan de Goorsestraat 72a.

Tijdens de terinzagetermijn heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Er zijn 27 reacties op het plan ingediend.

Deze nota bevat een samenvatting van de ingediende zienswijzen. De reacties zijn voorzien van een inhoudelijke beoordeling en een conclusie.

INHOUDSOPGAVE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

1. Stichting Centrummanagement Haaksbergen (SCH), Maatweg 15, 7482 SP Haaksbergen.
2. Haaksbergse Ondernemers Vereniging (HOV), Postbus 137, 7480 AC Haaksbergen.
3. De heer B. Hesselink van Mode Hesselink, Jhr. Von Heydenstraat 12, 7481 ED Haaksbergen.
4. De heer H.G.J. ten Brinke van Warenhuis ten Brinke (HEMA), Markt 23, 7481 HS Haaksbergen.
5. De heer H.A.M. Borgelink van Nouveauté Mannenmode, Blankenburgerstraat 16, 7481 EB Haaksbergen
6. Mevrouw A.M.J. Borgelink-Diepenmaat van Nouveauté Damesmode, Blankenburgerstraat 14A, 7481 EB Haaksbergen.
7. De heer B.J. Morsink van Schutten Gereedschappenhandel b.v., Blankenburgerstraat 43, 7481 EA Haaksbergen
8. De heer M.D. ter Braak (verhuur – Eysinkshof), Dr.Ariënsstraat 12, 7481 JL Haaksbergen
9. De heer G.J. ter Braak (verhuur – Eysinkshof), Dr.Ariënsstraat 12, 7481 JL Haaksbergen
10. De heer P.G. Morsinkhof van Morsinkhof Enterprises, Spoelsterstraat 47, 7481 KE Haaksbergen.
11. De heer J.F. Langenberg, Kalter 5, 7481 LR Haaksbergen.
12. De heer T.A. Konings van Konings Schoenen, Markt 19, 7481 HS Haaksbergen.
13. De heer D.M. Menzing van Menzing eet- en ijssalon, Molenstraat 42, 7481 HE Haaksbergen..
14. De heer E.V.M. Werger van G.J. Leusink Supermarkt B.V., Veldmaterstraat 174, 7481 AD Haaksbergen.
15. Mevrouw M. ter Braak van Ter Braak Holding, Spoorstraat 34, 7481 HX Haaksbergen
16. Koenderink lederwaren, Blankenburgerstraat 6-8, 7481 EB Haaksbergen.
17. De heer M. Roerink, voorzitter BBO, Spoelsterstraat 47, 7481 KE Haaksbergen.
18. De heer A. en mevrouw K. Spikker van Hubo Wieskamp, Zeedijk 14, 7481 EX Haaksbergen.
19. De heer M.G.M. Wildenburg van Warenhuis Wildenburg, Spoorstraat 55, 7481 HX Haaksbergen.
20. F. van Rooyen en mede-ondertekend door B.A. Roerink en M. Bosman, geen adresgegevens vermeld.
21. G. Roerink en mede-ondertekend door S. Booijink, geen adresgegevens vermeld.
22. Namens de vennootschappen S.-O. Company B.V. en Jumbo Leussink Haaksbergen B.V., de heer R. van Eck van JPR Advocaten, Postbus 2121, 7500 CC Enschede.
23. Namens de heer Wielens van Wielens Dierenspecialzaak, de heer D. Pool van Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg.
24. De heer B. Wielens van Imabo Nobel, Rietmolenweg 10, 7482 NX Haaksbergen.
25. De heer R. van 't Veer van Twentse Allure, Spoorstraat 43, 7481 HW Haaksbergen.
26. Familie Visscher, Orchidee 21, 7483 BE Haaksbergen.
27. De familie G. Brandriet, Zilverschoon 7, 7483 BK Haaksbergen als eerste ondertekenaar. De zienswijze is mede-ondertekend door de bewoners aan de Zilverschoon 3, 5, 9, 11, 13 en 15.

Zienswijzen

1. **Stichting Centrummanagement Haaksbergen (SCH), Maatweg 15, 7482 SP Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
2. **Haaksbergse Ondernemers Vereniging (HOV), Postbus 137, 7480 AC Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 5 juni 2013.
3. **De heer B. Hesselink van Mode Hesselink, Jhr. Von Heydenstraat 12, 7481 ED Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
4. **De heer H.G.J. ten Brinke van Warenhuis ten Brinke (HEMA), Markt 23, 7481 HS Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
5. **De heer H.A.M. Borgelink van Nouveauté Mannenmode, Blankenburgerstraat 16, 7481 EB Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
6. **Mevrouw A.M.J. Borgelink-Diepenmaat van Nouveauté Damesmode, Blankenburgerstraat 14A, 7481 EB Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
7. **De heer B.J. Morsink van Schutten Gereedschappenhandel b.v., Blankenburgerstraat 43, 7481 EA Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
8. **De heer M.D. ter Braak (verhuur – Eysinkshof), Ariënsstraat 12, 7481 JL Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
9. **De heer G.J. ter Braak (verhuur – Eysinkshof), Ariënsstraat 12, 7481 JL Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
10. **De heer P.G. Morsinkhof van Morsinkhof Enterprises, Spoelsterstraat 47, 7481 KE Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
11. **De heer J.F. Langenberg, Kalter 5, 7481 LR Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
12. **De heer T.A. Konings van Konings Schoenen, Markt 19, 7481 HS Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
13. **De heer D.M. Menzing van Menzing eet- en ijssalon, Molenstraat 42, 7481 HE Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.
14. **De heer E.V.M. Werger van G.J. Leusink Supermarkt B.V., Veldmaterstraat 174, 7481 AD Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 5 juni 2013.
15. **Mevrouw M. ter Braak van Ter Braak Holding, Spoorstraat 34, 7481 HX Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
16. **Koenderink lederwaren, Blankenburgerstraat 6-8, 7481 EB Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
17. **De heer M. Roerink, voorzitter BBO, Spoelsterstraat 47, 7481 KE Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
18. **De heer A. en mevrouw K. Spikker van Hubo Wieskamp, Zeedijk 14, 7481 EX Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 6 juni 2013.
19. **De heer M.G.M. Wildenburg van Warenhuis Wildenburg, Spoorstraat 55, 7481 HX Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 6 juni 2013.
20. **F. van Rooyen en mede-ondertekend door B.A. Roerink en M. Bosman, geen adresgegevens vermeld.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.
21. **G. Roerink en mede-ondertekend door S. Booijink, geen adresgegevens vermeld.** De zienswijze is gedateerd op 4 juni 2013 en geregistreerd op 5 juni 2013.

De bovenstaande zienswijzen zijn allen gelijkkluidend dan wel hebben een gelijkkluidende strekking en worden daarom hieronder tegelijkertijd behandeld. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. De zienswijzen onder 20 en 21 zijn niet voorzien van adresgegevens.

Samenvatting zienswijze

- a. Er is sprake van een onzorgvuldige omschrijving van het begrip tuincentrum (artikel 1.31). Met de huidige beschrijving kunnen producten worden aangeboden die niet tot het assortiment van een tuincentrum behoren. Er is geen reële beperking van het verkoopvloeroppervlak voor het nevenassortiment en de gehanteerde maatvoering van 250 m² voor ondersteunende horeca is buiten proportie. Voorgesteld wordt de omschrijving van artikel 1.31 van de planregels als volgt aan te passen:
- De beschrijving van het basisassortiment (sub a) een limitatief karakter te geven door de term “o.a.” te verwijderen.
 - De beschrijving van het nevenassortiment (sub b) dusdanig aanvullen dat sprake dient te zijn van een relatie met het basisassortiment (derhalve verkoop van streekproducten en consumentenvuurwerk verwijderen). Tevens opnemen dat het nevenassortiment een integraal onderdeel uitmaakt van het tuincentrum om te voorkomen dat er zelfstandige detailhandel ontstaat binnen het tuincentrum.
 - De artikelgroep “decoratie binnenhuis” onderbrengen tot het nevenassortiment (in plaats van basisassortiment).
 - Het oppervlak nevenassortiment beperken tot 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte met een absoluut maximum van 1.000 m² of beperken tot 15% met een absoluut maximum van 750 m².
 - De oppervlakte ten behoeve van ondersteunende horeca terugbrengen naar 150 m² (in plaats van 250 m²).
 - Het artikel uitbreiden met een verbodsbepaling ten aanzien van artikelgroepen die niet tot het assortiment van een tuincentrum behoren.
- b. Het begrip detailhandel is te ruim omschreven (artikel 3.1). De verkoop van consumentenvuurwerk dient te worden verwijderd omdat deze geen relatie heeft met het basisassortiment.
- c. Ongewenste beperkingen bij afwijkingsprocedures (artikel 7). Het begrip afwijkingsbesluit maakt veel mogelijk en moet daarom nader worden omschreven. De termijn van één week ter inzage is te kort en dient de gebruikelijke zes weken te bedragen.

- De kring van belanghebbenden moet worden vergroot met ondernemers die voorstander zijn van een verantwoorde detailhandelsstructuur (en niet uitsluitend tot eigenaren/gebruikers van de aanliggende gronden).
- d. Onduidelijkheid omtrent parkeren. De parkeerfunctie moet worden vastgelegd op de verbeelding en in de planregels.
- e. Ontbreken van onderbouwing van bouwmarkt. Er dient een distributieplanologische verkenning uitgevoerd te worden omdat sprake is van vestiging van een nieuwe (extra) bouwmarkt.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

De begripsomschrijving is bedoeld om duidelijkheid te geven in het assortiment dat door een tuincentrum mag worden gevoerd. De omschrijving zal als volgt worden aangepast:

- De term “o.a.” wordt uit artikel 1.31 sub a verwijderd waardoor sprake is van een limitatieve beschrijving van het basisassortiment dat gevoerd mag worden.
- Artikel 1.31 sub b wordt dusdanig gewijzigd dat sprake moet zijn van een directe relatie tussen neven- en basisassortiment. De verkoop van streekproducten wordt er uitgehaald. De verkoop van consumentenvuurwerk blijft wel gehandhaafd.
- Aan de artikelgroep “decoratie binnenhuis” wordt de toevoeging “sfeer, interieur en cadeau” gedaan. Deze artikelgroep blijft wel onderdeel van het basisassortiment.
- Het oppervlak nevenassortiment wordt beperkt tot 20% met een absoluut maximum tot 1.000 m².
- Het oppervlakte ondersteunende horeca wordt teruggebracht naar 150 m².

Het is niet nodig de begripsomschrijving uit te breiden met een verbodsbepaling omdat nu sprake is van een limitatieve opsomming en de toevoeging dat het nevenassortiment een directe relatie met het basisassortiment moet hebben.

Ad b.

De mogelijkheid van consumentenvuurwerk blijft gehandhaafd. Wel zijn wij van mening dat de mogelijkheid van verkoop consumentenvuurwerk op een betere manier in het plan kan worden verwerkt. Het plan is hierop aangepast door in de regels op te nemen dat aan de veiligheidsafstanden van het Vuurwerkbesluit moet worden voldaan en dat het niet mag gaan om opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

Ad c.

Het betreft een binnenplanse afwijkingsregeling die toegepast kan worden voor het verlenen van een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan. Het gaat om vergunningverlening waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de reguliere voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat de vergunning binnen 8 weken moet worden verleend (verlenging beslistermijn is eventueel mogelijk tot maximaal 14 weken). Indien niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn op de aanvraag is beslist dan is de vergunning van rechtswege verleend. Het hanteren van een termijn van zes weken voor het indienen van zienswijzen is om die reden niet haalbaar. Overigens is het niet verplicht om voor een dergelijke binnenplanse afwijkingsregeling alsnog belanghebbenden de gelegenheid te bieden een zienswijze in te dienen (in dit geval wordt die mogelijkheid dus wel geboden). In de Algemene wet bestuursrecht is vastgelegd wie als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Overigens is in de afwijkingsregeling geen mogelijkheid opgenomen om het assortiment te verruimen. Wel zal de regeling dusdanig worden aangepast dat ook de maatvoering ten aanzien van het maximale vloeroppervlak voor het nevenassortiment en de ondersteunende horeca niet kan worden vergroot.

Ad d.

Het plan biedt ruimte ten behoeve van de parkeerfunctie. Het parkeren voor de bezoekers is aan de voorzijde gesitueerd en aan de achterzijde wordt parkeren voor het personeel gerealiseerd. Het is mogelijk om in de planregels een parkeernorm op te nemen waaraan dient te worden voldaan. Het plan is hierop aangepast.

Ad e.

De vestiging van een bouwmarkt is een detailhandelsfunctie die vanwege aard of omvang van de goederen moeilijk in bestaande winkelgebieden kunnen worden ingepast. In de detailhandelsvisie staat beschreven dat voor deze winkels een uitzondering kan worden gemaakt en dat deze winkels dus niet in het centrumgebied van Haaksbergen hoeven te worden gevestigd.

Ook in de beleidsnotitie “detailhandel en kantoren op bedrijfsterrainen” staat dat dergelijke winkels door middel van vrijstelling op het bedrijventerrein kunnen worden toegestaan. Dit omdat deze bedrijven qua schaal en maat op een bedrijventerrein thuishoren. In deze notitie wordt voorgesteld om dit soort bedrijven met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² op een bedrijventerrein toe te staan. Hoewel hier geen sprake is van een bedrijventerrein gaat het wel om een locatie in de periferie van Haaksbergen.

De hierboven genoemde beleidskaders zijn voor de gemeente in belangrijke mate bepalend of aan voorliggend plan wel of geen medewerking kan worden verleend. Deze beleidskaders geven aan waar dergelijke winkels zich mogen vestigen. Hier houdt de verantwoordelijkheid van de gemeente op. Het is aan de markt om te bepalen of er voldoende marktruimte is om een nieuwe bouwmarkt op te richten. Het uitvoeren van een distributieplanologisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie:

De zienswijze heeft aanleiding gegeven de begripsomschrijving tuincentrum te wijzigen, de afwijkingsregeling te verduidelijken en in de planregels een parkeernorm op te nemen.

22. **De heer R. van Eck van JPR Advocaten, Postbus 2121, 7500 CC Enschede.** De zienswijze is ingediend namens de vennootschappen S.-O. Company B.V. en Jumbo Leussink Haaksbergen B.V. De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 5 juni 2013.

Samenvatting zienswijze

- a. Het plan maakt de vestiging van zelfstandige detailhandel, meer specifiek de vestiging van een supermarkt, mogelijk. Dit omdat er als nevenactiviteit streekproducten kunnen worden verkocht met een oppervlakte van 20% van het vloeroppervlak tot een absoluut maximum van ongeveer 3.000 m². Bij streekproducten betreft het veelal het voedselassortiment en is te vergelijken met een supermarkt.
- b. Gewezen wordt op de haalbaarheidsstudie die eerder is uitgevoerd in verband met de ontwikkelingen in het centrum van Haaksbergen. Er is geen marktruimte voor toevoeging van een nieuwe supermarkt. Daarom wordt in de haalbaarheidsstudie ook uitgegaan van een mogelijke verplaatsing, en eventueel uitbreiding, van bestaande supermarkten. Daarbij komt dat het aantal leegstaande winkelmeters fors boven het landelijke gemiddelde ligt. De vrees bestaat voor extra leegstand, het goede woon- en leefklimaat zal op onaanvaardbare wijze worden aangetast.
- c. Er zal sprake zijn van verplaatsing van detailhandel van bestaande plekken in het centrum en de woongebieden naar deze locatie aan de rand van Haaksbergen. Hierdoor kunnen groepen inwoners niet meer binnen een acceptabele afstand van hun woning de dagelijkse inkopen doen.
- d. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening wat betreft de leegstand en de ontvrichting van de detailhandelsstructuur. Er heeft hier geen onderzoek naar plaatsgehad.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

Dit plan is uitsluitend bedoeld voor de vestiging van grootschalige detailhandel, zoals een tuincentrum en een bouwmarkt. De vestiging van andere vormen van detailhandel, zoals bijvoorbeeld een supermarkt, is op deze locatie niet toegestaan. De mogelijkheid om als nevenactiviteit streekproducten te verkopen, die ook producten kunnen betreffen uit het voedselassortiment, is uit het plan verwijderd.

Ad b.

Verwezen wordt naar de beoordeling onder a. De vestiging van een supermarkt is niet toegestaan.

Ad c.

Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel e. Het betreft de vestiging van grootschalige detailhandel die vanwege aard of omvang van de goederen moeilijk in bestaande winkelgebieden kunnen worden ingepast.

Ad d.

Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel e. De vestiging van grootschalige detailhandel in de periferie is op grond van bestaande beleidskaders goed te onderbouwen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. De mogelijkheid om als nevenactiviteit streekproducten te verkopen is uit het plan verwijderd.

23. **De heer D. Pool van Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg.** De zienswijze is ingediend namens de heer G. Wielens van Wielens Dierenspecialzaak, Geukerdijk 97, 7481 CA Haaksbergen. De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 6 juni 2013.

Samenvatting zienswijze

- a. Gesteld wordt dat sprake is van misleiding omdat het niet gaat om de vestiging van een tuincentrum, maar in werkelijkheid om de vestiging van een winkelcentrum met onder meer een dierenwinkel, winkel in streekproducten, consumentenvuurwerk en tuinspeelgoed. Voorgesteld wordt om de begripsaanduiding te wijzigen in de definitie zoals die op grond van het geldende bestemmingsplan wordt gehanteerd.
- b. In de plantoelichting staat dat de detailhandelsstructuur niet gewijzigd wordt. Dit is niet juist omdat het tuincentrum fors wordt uitgebreid, er een Welkoop en een bouwmarkt worden toegevoegd. De begripsomschrijving van tuincentrum is in dit plan ruimer dan het nu geldende bestemmingsplan. Daarbij wordt beweerd dat mogelijk diverse onderdelen worden “uitbested” in die zin dat er afzonderlijke winkelruimtes ontstaan.
- c. Het plan is in strijd met de detailhandelsvisie waarin staat dat detailhandel in het centrum thuishoort. Verwezen wordt naar een aantal citaten uit de detailhandelsvisie.
- d. In de detailhandelsvisie staat dat bij perifere detailhandel geen branchevreemde artikelen verkocht mogen worden. Dit plan maakt dat wel mogelijk. Voorgesteld wordt om het onderdeel diervoeders te beperken tot “tuingerelateerde dierspecialzaak- producten tot een maximum van 100 m² bvo”.
- e. Afgevraagd wordt waarom dit ontwerpplan niet in strijd is met de bedrijventerreinvisie. Het tuincentrum is niet gelegen op een bedrijventerrein en perifere detailhandel kan op grond van het beleid op een bedrijventerrein worden toegestaan.
- f. Er ontbreekt een onderbouwing van de verkeersaantrekkende werking van het plan.

- g. Er is sprake van strijd met provinciaal beleid. Richtinggevend is de brief van het IPO waarin richtlijnen zijn opgenomen. De provinciale detailhandelsvisie sluit hierop aan. In het provinciale beleid staat onder meer dat het een optie is om richtlijnen op te stellen om branchevervaging tegen te gaan. Voorbeeld van een dergelijke richtlijn is de eis dat het gevoerde nevenassortiment allereerst moet aansluiten op het gevoerde hoofdassortiment van de onderneming.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

De stelling dat sprake is van misleiding is nergens op gebaseerd. Dit plan betreft de doorontwikkeling van het bestaande tuincentrum, de verplaatsing van de Welkoop en de realisatie van een bouwmarkt. Er wordt geen winkelcentrum gerealiseerd. De begripsomschrijving met betrekking tot tuincentrum is wel aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Zie hieromtrent ook de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel e. Er is geen aanleiding de begripsaanduiding te wijzigen in de definitie zoals die thans op grond van het geldende bestemmingsplan wordt gehanteerd.

Ad b.

Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel e. Het betreft de vestiging van grootschalige detailhandel die vanwege aard of omvang van de goederen moeilijk in bestaande winkelgebieden kunnen worden ingepast. Het is niet toegestaan om afzonderlijke winkelruimtes te realiseren.

Ad c.

Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel e. De vestiging van grootschalige detailhandel in de periferie is op grond van bestaande beleidskaders goed te onderbouwen.

Ad d.

Met dit plan wordt juist duidelijk gemaakt wat het assortiment is dat door een tuincentrum mag worden gevoerd. Daarbij is een onderscheid gemaakt in een basis- en een nevenassortiment. De begripsomschrijving is ten opzichte van het ontwerpplan aangepast en krijgt nu een limitatief karakter. Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel a.

Ad e.

De betreffende locatie van het tuincentrum is - evenals de bedrijventerreinen - in de periferie van Haaksbergen gelegen. Hoewel hier formeel geen sprake is van een bedrijventerrein past dit initiatief wel prima binnen het uitgangspunt van de bedrijventerreinenvisie, te weten zorgvuldig ruimtegebruik. Er is eerst gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie. Pas in de laatste plaats wordt gesproken over verplaatsing naar het nieuwe bedrijventerrein. In dit geval kan de uitbreiding op de bestaande locatie worden ingepast.

Ad f.

Er zal sprake zijn van een toename van het verkeer als gevolg van deze ontwikkelingen. De Noordsingel en dit deel van de Goorsestraat beschikken nog ruim over capaciteit om deze verkeersstromen probleemloos op te vangen.

Ad g.

Het plan is hierop aangepast. In de begripsomschrijving tuincentrum is nu opgenomen dat er een directe relatie moet zijn tussen het neven- en het gevoerde basisassortiment. Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel a.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. In de begripsomschrijving tuincentrum is opgenomen dat er een directe relatie moet zijn tussen het neven- en het basisassortiment.

24. **De heer B. Wielens van Imabo Nobel, Rietmolenweg 10, 7482 NX Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 27 mei 2013.

Samenvatting zienswijze

- a. Gesteld wordt dat het beleid van de gemeente gericht is op het aantal vierkante meters dat voor de doe-het-zelf branche al is toegekend (verplaatsing is wel mogelijk, uitbreiding niet). Een dergelijke bestemming ligt ook op het perceel Rietmolenweg 10 en deze bestemming wil adressant niet kwijt.
- b. Er wordt met twee maten gemeten. Eerder is verplaatsing van de detailhandelsactiviteiten van adressant naar het bedrijventerrein door de gemeente afgewezen. Adressant heeft ook niets terug gehoord over een optie die samen met de initiatiefnemer van dit plan is genomen op een bedrijfskavel op Stepelo.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel e. De vestiging van grootschalige detailhandel in de periferie is op grond van bestaande beleidskaders goed te onderbouwen. De bestemming die op het perceel van adressant ligt blijft onveranderd.

Ad b.

De stelling dat door de gemeente met twee maten wordt gemeten is niet onderbouwd. Dat adressant samen met initiatiefnemer het plan heeft gehad voor verplaatsing naar het bedrijventerrein is in eerste instantie een aangelegenheid tussen beide partijen. De gemeente heeft hierin geen bemoeienis. Mocht adressant nog steeds plannen hebben voor verplaatsing naar het nieuwe bedrijventerrein dan is dat uiteraard bespreekbaar.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

25. **De heer R. van 't Veer van Twentse Allure, Spoorstraat 43, 7481 HW Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 3 juni 2013 en geregistreerd op 4 juni 2013.

Samenvatting zienswijze

- a. Het plan is in strijd met detailhandelsvisie waarin wordt geadviseerd bestaande winkels buiten het centrumgebied niet substantieel uit te breiden. Ook mogen nieuwe vestigingslocaties niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur. En bovendien is hier geen sprake van een bedrijventerrein waar met vrijstelling winkels in volumineuze goederen wel kunnen worden toegestaan.
- b. Het plan regelt onvoldoende het verschil tussen grootschalige detailhandel en detailhandel met als gevolg oneerlijke concurrentie met centrumondernemers.
- c. Door dit plan is sprake van waardevermeerdering van de grond en kan als staatssteun worden gezien.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel e en de beoordeling van zienswijze 23, onderdeel e.

Ad b.

Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel a.

Ad c.

Er is sprake van een particulier initiatief waarvan de kosten volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen. Van staatssteun is derhalve geen sprake.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

26. **Familie Visscher, Orchidee 21, 7483 BE Haaksbergen.** De zienswijze is gedateerd op 21 mei 2013 en geregistreerd op 24 mei 2013.

Samenvatting zienswijze

- a. Adressant heeft bezwaar dat het bouwblok direct aan zijn perceel grenst. De bouwhoogte is maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 7 meter. Dit heeft nadelige effecten voor adressant:
 - ontnemt zon- en daglicht in tuin en woning;
 - inbreuk privacy door winkelend publiek;
 - aantasting woongenot door geluidsoverlast bezoekers, bevoorrading en parkeren;
 - aantasting uitzicht;
 - toename verkeersstromen aan de Goorsestraat.
- b. De opslag van vuurwerk hoort niet thuis in een woonwijk en kan leiden tot extreem gevaarlijke situaties.
- c. Het gevolg van dit plan is een forse waardevermindering van de woning.
- d. Voorgesteld wordt om:
 - de hoogte te beperken tot 5 meter;
 - bouwblok laten beginnen vanaf minimaal 10 meter vanuit de erfrens;
 - schrappen mogelijkheid vuurwerkopslag;
 - vier meter hoge en dichte groene afscheiding.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

Het plan is dusdanig aangepast dat de nadelige effecten die adressant ervaart zoveel mogelijk worden beperkt. Het bouwblok is teruggelegd ten opzichte van de woning van adressant en de bouwhoogte is verlaagd naar 7,5 meter. Door het aanbrengen van aanvullende groenelementen wordt het zicht op de bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk beperkt. De aanleg daarvan wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geregeld.

Ad b.

Het betreft de opslag van consumentenvuurwerk tot een beperkte hoeveelheid. De opslag moet voldoen aan strenge wettelijke eisen die hier specifiek voor zijn opgesteld. Wij hebben het plan hierop aangepast. Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel b.

Ad c.

Indien sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van dit plan dan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden gediend.

Ad d.

Verwezen wordt naar de beoordeling onder a en b. Aan het voorstel van adressant wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

Conclusie:

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen. Het bouwblok is verlegd tot op een grotere afstand van de woning van adressant en de bouwhoogte is naar beneden bijgesteld. In het plan is de verplichting opgenomen om groenelementen aan te brengen. Daarnaast is de mogelijkheid verkoop consumentenvuurwerk beter in het plan verwerkt.

27. De familie G. Brandriet, Zilverschoon 7, 7483 BK Haaksbergen als eerste ondertekenaar. De zienswijze is mede-ondertekend door de bewoners aan de Zilverschoon 3, 5, 9, 11, 13 en 15.

De zienswijze is gedateerd en geregistreerd op 4 juni 2013.

Samenvatting zienswijze

a. Aanpassing aan het plan is nodig vanwege geluidsoverlast, parkeeroverlast en verkeershinder van vrachtauto's en personenauto's:

- Zorg voor laden en lossen aan de achterzijde. Gevraagd wordt een voorwaardelijke verplichting op te nemen die de tijden regelt waarop het laden en lossen kan plaatsvinden en verplicht dat het laden en lossen inpandig dient te gebeuren.

- Verkeersbewegingen. Gevraagd wordt naar het aantal geprognoseerde verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende toename van de geluidsoverlast.
 - Verkeersveiligheid. De ontsluiting op de Noordsingel is gevaarlijk voor fietsers en mag daarom alleen gebruikt worden voor leveranciers. Gevraagd wordt om ongewenst gebruik door particulieren tegen te gaan door een slagboom te plaatsen.
- b. Aanpassing aan het plan is nodig vanwege aantasting wooncomfort.
- Er is niet onderzocht in welke mate sprake is van extra hinder voor buurtbewoners.
 - Maatschappelijke uitvoerbaarheid. De gemeente zou op eigen initiatief overleg met de buurtbewoners moeten voeren over het bestemmingsplan. Gevraagd wordt dit alsnog te doen. Dit overleg kan dan betrokken worden bij de afweging omtrent de toelaatbaarheid van dit plan.
 - Grootschalige detailhandel hoort thuis op een bedrijventerrein en niet in een woonwijk. Volgens begripsomschrijving wordt hieronder ook detailhandel in volumineuze goederen verstaan. Dit hoort, evenals verkoop consumentenvuurwerk, niet thuis in een woonwijk. Aanpassing van de begripsomschrijving ten aanzien van grootschalige detailhandel is nodig of verplaatsing naar bedrijventerrein.
- c. Aanpassing aan het plan is nodig vanwege waardevermindering woning.
- De bouwhoogtes voor bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken is te hoog. Voorgesteld wordt deze terug te brengen van 10 resp. 4 meter naar 7,5 resp. 2,25 meter.
 - Er wordt gesproken over kunstobjecten in de vorm van een brug, dam, via- of aquaduct met een hoogte van 7 meter. Dit dient te worden verwijderd.
 - Het bouwblok wordt richting de bewoners aan de Zilverschoon te ver vergroot. De afstand is nu nog 47,5 meter en is straks nog maar 22,5 meter. Voorgesteld wordt de afmetingen van het bouwblok terug te brengen naar de afmetingen van het nu geldende bestemmingsplan.

- De algemene afwijkingsregels in artikel 6 bieden voldoende waarborgen ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogtes en daarom kan artikel 3.3 uit het plan worden verwijderd. Artikel 3.3 is eveneens een afwijkingsregeling, maar hierin zijn de bouwhoogtes niet gemaximaliseerd.
 - Er dient een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen te worden ten aanzien van beeldkwaliteit (kleurstelling, compositie, materiaal), maar ook met betrekking tot reclame en afrastering.
 - Er dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden ten aanzien van een groene afscheiding van het bedrijf ten opzichte van de woonbebouwing.
- d. De buurtbewoners overwegen een aanvraag planschade in te dienen vanwege de nadelige planologische situatie die ontstaat.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

- Het geluidsoverlast als gevolg van het laden en lossen wordt zoveel mogelijk beperkt door over de gehele lengte aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen een aarden wal te realiseren van 2 meter hoog. Deze aarden wal wordt beplant met wintergroene beplanting. Deze maatregel wordt genomen om het zicht op de bedrijfsactiviteiten weg te nemen ten gunste van de bewoners aan de achterzijde, maar heeft eveneens een geluidswerende werking. Daarnaast wordt de bestrating aan de achterzijde vervangen door een gladde bestrating. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is alleen mogelijk wanneer de voorwaarde als ruimtelijk relevant is aan te merken. De realisatie van de aarden wal en het aanbrengen van groenelementen wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen. Het plan is hierop aangepast.
- Wat betreft het aantal verkeersbewegingen wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 23, onderdeel f.
- De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven dat de inrit vanaf de Noordsingel zodanig wordt aangelegd dat deze kan worden afgesloten wanneer niemand op het terrein aanwezig is.

Ad b.

- In de toelichting van het plan is aandacht besteed aan de verschillende milieuaspecten en de daarmee samenhangende (milieu)hinder. Wij zijn het met adressanten eens dat aan het geluidsaspect meer aandacht dient te worden besteed. Dit heeft alsnog plaatsgevonden, zie hierover de beoordeling onder a.
- Het betreft hier een particulier initiatief. De communicatie en het overleg met de bewoners is primair een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Door de initiatiefnemers is dit ook gedaan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verder uitgewerkt als onderdeel van deze planprocedure. De diverse ingediende zienswijzen die op het plan zijn ingediend hebben aanleiding gegeven het plan op onderdelen aan te passen.
- Wat betreft de toelaatbaarheid van grootschalige detailhandel en de begripsomschrijving tuincentrum wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijzen 1 t/m 21, onderdeel a (aanpassing begripsomschrijving) en onderdeel e (toelaatbaarheid grootschalige detailhandel).

Ad c.

- De bouwhoogtes zijn aangepast. Verwezen wordt naar de beoordeling van zienswijze 26, onderdeel a.
- De bepaling omtrent kunstobjecten is overbodig en is verwijderd.
- Het bouwblok richting de bewoners aan de Zilverschoon blijft ongewijzigd. Wel is de bouwhoogte verlaagd en wordt voorzien in de realisatie van de aarden wal. Op deze manier wordt het zicht op de bebouwing en de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk weggenomen.
- Het gaat hier om twee opzichzelfstaande afwijkingsregelingen. In artikel 3.3 is overigens geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte. Dit artikel betreft alleen een afwijkingsregeling met betrekking tot de situering van het bouwvlak.
- Er geldt een welstandsnota waaraan wordt getoetst ten aanzien van de aspecten beeldkwaliteit en reclame. Een voorwaardelijke verplichting is niet nodig (afgezien van de vraag of het mogelijk is).

- Aan het plan is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd met betrekking tot een groene afscheiding.

Ad d.

Verwezen wordt naar de beoordeling van zienswijze 26, onderdeel c.

Conclusie:

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen op de volgende onderdelen: de bouwhoogte is aangepast, bepaling met betrekking tot kunstobjecten is verwijderd en er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het aanbrengen van een groene afscheiding.