

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d.

nr.

Onderwerp:

Gewijzigd raadsvoorstel in verband met second opinion inzake voorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a" naar aanleiding van bestuurlijk lus (NL.IMRO.0158.BP1103-0003).

Voorstel:

1. De second opinion als uitgangspunt te nemen ten behoeve van de nieuwe gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a" en op grond van de conclusies uit de second opinion vaststellen dat:
 - a. op deze locatie voor de tuinbranche 6.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) beschikbaar is, te weten 4.200 m² voor de formule Groenrijk en 1.800 m² voor de formule Welkoop;
 - b. het bouwmarktinitiatief niet passend is in de actuele behoefte.
2. Het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a" (NL.IMRO.0158.BP1103-0003) opnieuw gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende aanpassingen:
 - a. aan artikel 1 wordt onder 1.34 de definitie van winkelvloeroppervlak opgenomen;
 - b. in artikel 3.1 wordt de mogelijkheid geschrapt voor vestiging van een bouwmarkt;
 - c. artikel 3.2.2 onder c is aan de planregels toegevoegd dat ziet op maximaal 6.000 m² aan winkelvloeroppervlak;
 - d. aan artikel 6.1 is toegevoegd dat de algemene afwijkingsmogelijkheid van 10% met betrekking tot de maatvoering ook niet van toepassing is op vorengenoemd maximale winkelvloeroppervlak;
 - e. het inrichtingsplan wordt aan de digitale stukken toegevoegd zodat deze onderdeel uitmaken van de planregels;
 - f. aan de plantoelichting is paragraaf 7.3 (beschrijving proces bestuurlijke lus) en paragraaf 7.4 (onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking) toegevoegd met daarin aandacht voor de resultaten uit de "second opinion t.a.v. planinitiatief Goorsestraat 72a Haaksbergen" van 30 januari 2015 die als bijlage is opgenomen.

Inleiding / aanleiding

In de vergadering van de commissie Ruimte & Milieu van 14 januari 2015 is gesproken over het voorstel dat ziet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a". Tijdens deze vergadering is ingegaan op de resultaten van het onderzoek dat door I&O Research is uitgevoerd. Er wordt onder meer afgevraagd of in het onderzoeksrapport wel wordt uitgegaan van de juiste uitgangspunten en aannames.

Omdat er geen onzekerheid mag bestaan over de juistheid van het onderzoek is de suggestie gedaan om een second opinion te laten uitvoeren. Met deze second opinion moet de gemeenteraad in staat worden gesteld een overtuigend standpunt in te nemen ten aanzien van de vraag of in voorliggend bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake als het plan voldoet aan twee voorwaarden. Allereerst dient het plan te voorzien in de actuele regionale behoefte voor de tuinbranche en de doe-het-zelfbranche. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen de bestaande aanbodstructuur waarbij er geen sprake mag zijn van ruimtelijke verstoringen in de zin van toenemende winklelegstand.

In het oorspronkelijk vastgestelde plan kon het gehele bebouwingsvlak van 15.000 m² worden benut ten behoeve van beide branches. Voorts werd in het rapport van I&O Research uitgegaan van maximaal 7.700 m² wvo, waarvan 2.500 m² is bestemd voor een bouwmarkt. De second opinion, die door onderzoeksbureau IXIN is uitgevoerd, komt uit op een maximale invulling van 6.000 m² voor uitsluitend de tuinbranche. In dit voorstel wordt nader ingegaan op de resultaten van de second opinion.

In bijgevoegd rapport "second opinion t.a.v. planinitiatief Goorsestraat 72a Haaksbergen" van 30 januari 2015 zijn de resultaten terug te vinden.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening
Besluit ruimtelijke ordening
Algemene wet bestuursrecht

Provincie

Omgevingsvisie
Omgevingsverordening

Gemeente Haaksbergen

Bestemmingsplan "Hassinkbrink II, partiële herziening De Orchidee"
Bedrijventerreinvisie Haaksbergen
Detailhandelsvisie

Argumenten

- 1.1 *Op grond van de conclusies uit de second opinion kan worden vastgesteld dat er mogelijkheden zijn voor uitbreiding in de tuinbranche. Er zijn geen grote structurele veranderingen te verwachten in de aanbodstructuur omdat de uitbreidingen betrekking hebben op reeds bestaande aanbieders.*
Uit de second opinion blijkt dat in de hoofdbranche plant en dier slechts beperkt sprake is van uitbreidingsruimte. De berekende distributieve uitbreidingsruimte komt uit op 500 m². Omdat in deze branche sprake is van bestaande aanbieders, waarbij modernisering en schaalvergroting aan de orde is, kan meer uitbreidingsruimte worden toegestaan dan de uitbreidingsruimte zoals die uit de berekening volgt. Dit zou anders zijn wanneer sprake is van een nieuwe aanbieder. De wenselijke omvang is blijkens de second opinion voor een Groenrijk 4.200 m² wvo en voor een Welkoop is dit 1.800 m² wvo.
- 1.2 *Op grond van de conclusies uit de second opinion moet worden vastgesteld dat de vestiging van een nieuwe bouwmarkt niet passend is in de actuele behoefte.*
Uit de second opinion blijkt dat ook in de doe-het-zelfbranche slechts zeer beperkt sprake is van uitbreidingsruimte. De berekende distributieve uitbreidingsruimte komt uit op 300 m². Een belangrijk verschil met de tuinbranche is dat hier sprake is van toevoeging van een extra aanbieder, waarbij veelal wel sprake is van een verdringingseffect. In de second opinion wordt een reeks van factoren beschreven die met elkaar samenhangen en die leiden tot de conclusie dat de vestiging van een nieuwe bouwmarkt niet passend is in de actuele behoefte.
- 2.1 *Het bestemmingsplan moet op een aantal onderdelen worden aangepast zodat het plan in overeenstemming is met de conclusies uit de second opinion.*
Om die reden is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat niet meer dan 6.000 m² aan winkelvloeroppervlak mag worden opgericht ten behoeve van de tuinbranche. De mogelijkheid van vestiging van een bouwmarkt is uit de planregels geschrapt. Tevens is het niet mogelijk om met toepassing van de algemene afwijkingmogelijkheid op de maatvoering alsnog een ruimere winkelvloeroppervlak toe te staan. In de begripsbepalingen is ter verduidelijking een definitie opgenomen van het begrip winkelvloeroppervlak.

2.2 *Het inrichtingsplan is toegevoegd aan de digitale stukken van het bestemmingsplan zodat het inrichtingsplan onderdeel van de planregels gaat uitmaken.*

Het betreft een technische reparatie door het inrichtingsplan ook aan de digitale stukken toe te voegen. Het inrichtingsplan was wel aan de papieren stukken toegevoegd, maar verzuimd is om deze ook aan de digitale stukken toe te voegen. Omdat alleen het digitale bestemmingsplan juridische status heeft maakte het inrichtingsplan door dit gebrek formeel geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het inrichtingsplan is een wezenlijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hiermee de beoogde planontwikkeling daadwerkelijk op een goede manier ruimtelijk wordt ingepast.

2.3 *De betreffende wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn aangebracht naar aanleiding van de opdracht van de Raad van State zoals in de tussenuitspraak van 5 november 2014 is beschreven.* De Raad van State heeft met de tussenuitspraak toepassing gegeven aan de bestuurlijke lus. De gemeente wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om geconstateerde gebreken te herstellen zonder dat de planprocedure volledig opnieuw moet worden doorlopen. In de plantoelichting is daarom aandacht besteed aan het proces van de bestuurlijke lus en is een nadere onderbouwing opgenomen ten aanzien van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De "second opinion t.a.v. planinitiatief Goorsestraat 72a Haaksbergen" van 30 januari 2015 is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Risico's

Niet van toepassing.

Planning / Procedure

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan opnieuw gewijzigd heeft vastgesteld wordt de Raad van State en de twee appellanten hiervan op de hoogte gebracht. Tevens wordt de gewijzigde vaststelling van het plan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

Bijlage(n):

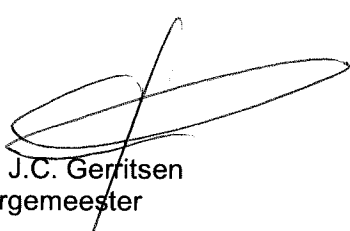
- fysiek, ter inzage:

- digitaal:

- *bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a" met bijbehorende bijlagen;*
- *het onderzoek "second opinion t.a.v. planinitiatief Goorsestraat 72a Haaksbergen" van 30 januari 2015.*

Burgemeester en wethouders


M.E. Kragting-de Groot
secretaris


dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. [datum]

09 FEB. 2015


mr. G. Raaben
griffier


dr. J.C. Gerritsen
burgemeester