

Reactie- en Antwoordnota zienswijzen ingediend tegen het ontwerpfacet-bestemmingsplan “Supermarkten”

Indieners zienswijzen

Tegen het ontwerpfacetbestemmingsplan “Supermarkten” zijn zienswijzen ingediend door:

1. Nysingh namens de vereniging PR – Commissie winkelcentrum Urkerhard, de bv Prominent Vastgoed Bouwmanagement BV en de vereniging van Eigenaars Hart van Urk (Winkels) allen statutair gevestigd aan de Laan 5 in Tollebeek, de bv Aldi Vastgoed BV en de bv Aldi Drachten B.V. beiden statutair gevestigd aan de Nagel 34 Urk;
2. Jumbo Supermarkten, Postbus 8, Veghel;
3. Willem de Boer, Laan 3 8309 DC Tollebeek.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpfacetbestemmingsplan “Supermarkten” heeft met ingang van 3 mei 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Uitgaande van de verzenddatum was de laatste dag waarop zienswijzen konden worden verstuurd 13 juni 2016. De (pro forma) zienswijzen zijn binnen voornoemde termijn ingediend en ontvangen. Er is indieners een nadere termijn gesteld (i.c. 13 juli 2016) waarbinnen aanvullende gronden dienden te zijn ingediend. De aanvullende gronden zijn tijdig ingediend.

Wijze van behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn naar onderwerp behandeld. De cijferaanwijzing achter de zienswijze verwijst naar de indiener van de zienswijze zoals die hiervoor onder “Zienswijzen” is weergegeven.

Wij merken hierbij op dat niet alle details zoals die zijn weergegeven in de zienswijzen hierin zijn weergegeven en evenmin dat iedere detailopmerking van een reactie is voorzien.

1. Verbeelding in strijd met bedoeling planwetgever (1, 2 en 3)

Indieners merken op dat in de plantoelichting is opgenomen dat er voor elke supermarkt een uitbreidingsruimte geldt tot 1.400 m² bvo, hetgeen ook valt af te leiden uit artikel 4, lid 1 a, onderdeel 1 van de planregels.

Deze planregel is, aldus indiener, niet eenduidig op grond van het navolgende.

De hiervoor weergegeven bedoeling staat haaks op de contour van de Aldi en Jumbo die op de verbeelding is weergegeven. De contouren van de aanduidingen ‘sdh-st 1’, ‘sdh- st 2’ en ‘sdh–st 3’ vallen samen met de reeds aanwezige omvang van het gebouw van de Aldi ter grootte van ca. 880 m², de AH ter grootte van ca. 1.450 m² en die van de Jumbo ter grootte van ca. 1.135 m².

Aangezien voor de gronden buiten deze aanduiding ingevolge artikel 4 van de planregels een verbodsbepaling geldt voor supermarkten staat de verbeelding een uitbreiding van de supermarkten in de weg. Een uitbreiding is op grond van voorliggend plan alleen mogelijk door middel van een buitenplanse afwijking.

Bovendien is er geen rekening gehouden met de uitbreiding van de Jumbo tot 1.651 m² bvo op basis van een hiervoor op 20 juli 2015 verleende omgevingsvergunning.

Door deze regeling worden de supermarkten in het winkelcentrum Urkerhard ten onrechte in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt, terwijl een nieuwe Boni supermarkt ter grootte van 1.400 m² op de locatie Industrierondweg 27 wel mogelijk is. Op grond van het voorgaande zijn indieners van mening dat de contouren van de Aldi, AH en de Jumbo op de verbeelding moeten worden aangepast, zodat het voor deze supermarkten mogelijk is om uit te breiden.

Onze reactie

De beperkingen ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor de supermarkten als door indieners aangegeven, is een gevolg van de gekozen systematiek, waarbij is uitgegaan van het bestaande gerealiseerde bruto vloeroppervlak (bvo) per supermarkt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij delen de zienswijze niet voor zover dit betreft het gestelde hierover ten aanzien van de Aldi. In de planregels is immers bepaald dat de bvo van een supermarkt niet meer bedraagt dan de bestaande bvo met een maximum van 1.400 m² per supermarkt. Voor de Aldi geldt in dezen dat de toegestane bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 880 m². De verbeelding is dan ook niet in strijd met de bedoeling van de planwetgever. De bvo voor de AH op de verbeelding bedraagt 1.450 m² bvo en bedraagt daarmee meer dan de maximaal toegestane bvo van 1.400 m². Op basis van de in het plan opgenomen overgangsbepalingen kan deze oppervlakte worden gecontinueerd. Zie voor wat betreft de thans als maximum bvo opgenomen maatvoering (1.500 m²) voor supermarkten hierna onder 2.

Wel delen wij de zienswijze voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte bvo ten behoeve van de Jumbo en stellen de raad voor het bouwvlak op de verbeelding, conform de onherroepelijke omgevingsvergunningen/ feitelijke situatie, te verruimen tot 1.621 m² (zoals verleend en geen 1651 m² zoals indieners stellen). Voorwaarde voor de realisering/ uitvoering van deze omgevingsvergunningen voor de hiervoor genoemde uitbreidingen is dat wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Advies

Zienswijze deels over te nemen voor wat betreft de verbeelding en de planregels met betrekking tot gronden voorzien van de aanduiding 'sdh- st 2' (Jumbo) en door het bepaalde ten aanzien van de maximaal toegestane bvo van 1.400 m² in de planregels te laten vervallen en het bestemmingsonderdeel/ bouwvlak in overeenstemming te brengen met de bestaande/ vergunde bvo van 1.621 m².

Het voorgaande geldt niet ten aanzien van de Aldi. Immers is thans niet duidelijk waar de uitbreiding van de Aldi plaats moet/ kan vinden. Voor de Aldi geldt dat, ingeval deze uitbreiding behoeft/ verzoekt deze, na het opstellen van een locatieonderzoek/ dpo, op basis van de positieve bevindingen hierin door middel van een buitenplanse afwijkingsprocedure dan wel bestemmingsplanherziening, planologisch geregeld moet worden. Het voorgaande geldt evenmin voor de AH aangezien deze op basis van voorliggend facetbestemmingsplan reeds beschikt over een bvo van 1.450 m².

Resumerend adviseren wij u de zienswijze voor wat betreft het door indieners m.b.t. de Jumbo voor wat betreft het bepaalde hierover in artikel 4 lid 1 a onderdeel 1 gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren/ niet over te nemen.

2. Planregel is onvoldoende duidelijk (1, 2 en 3)

Indieners zijn van mening dat artikel 4, lid a onderdeel 1 van de regels onvoldoende duidelijk maakt of Aldi, AH en Jumbo hun supermarkten al dan niet kunnen uitbreiden tot 1.400 m² bvo.

In voornoemd artikel 4, lid a onderdeel 1, is o.a. bepaald dat de bvo per supermarkt niet meer bedraagt dan de bestaande bvo met een maximum van 1.400 m² per supermarkt. Hieruit blijkt niet of de supermarkten alleen gebruik mogen maken van de bvo van hun supermarkt dan wel of zij dezen ook uit mogen breiden tot 1.400 m². De planregel is gelet hierop, aldus indieners, onvoldoende duidelijk. Bovendien leidt een maximale oppervlaktebepaling van 1.400 m² ertoe dat de huidige supermarkten van AH en Jumbo (bij uitbreiding), gelet op hun oppervlakte niet zijn toegestaan. Hiermee worden in dit plan de bestaande situaties niet geëerbiedigd.

Indieners geven daarnaast aan dat het niet duidelijk is hoe de zinsnede "mits de gezamenlijke brutovloeroppervlakte foodsector binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan Supermarkten niet meer bedraagt dan 6.600 m²" moet worden geïnterpreteerd. Uit de begripsbepalingen wordt niet

duidelijk wat onder de foodsector wordt verstaan, waardoor niet duidelijk is wanneer de gezamenlijke bvo foodsector van 6.600 m² is bereikt.

Indiener 1 merkt daarbij op dat niet duidelijk is hoe de aanwezige marktruimte van 6.600 m² onder de 5 aanwezige supermarkten wordt verdeeld. In de toelichting ontbreekt een overzicht van de oppervlakten van de bestaande supermarkten en hun eventuele uitbreidingsruimte, waardoor niet inzichtelijk is hoeveel oppervlakte er per supermarkt voorhanden is.

Onze reactie

Met inachtneming van de op basis van de onder 1 voorgestelde wijzigingen met betrekking tot de verbeelding en de planregels, geldt als uitgangspunt dat binnen elk van de als zodanig in dit facetbestemmingsplan aangeduide supermarkten een gebruik als supermarkt, conform het vergunde huidige feitelijke gebruik dan wel de reeds verleende omgevingsvergunning dan wel vastgestelde bestemmingsplan (Boni) is toegestaan, onder voorwaarde dat o.a. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Hiervoor onder 1 is reeds aangegeven voor te stellen het plan zodanig aan te passen dat, voor wat betreft de Jumbo en de AH, de verbeelding en de planregels worden aangepast aan de inmiddels op basis van de omgevingsvergunning gerealiseerde en/of verleende situatie.

Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven geldt dat, conform de op 26 mei 2016 vastgestelde 'Detailhandelsvisie gemeente Urk 2015 – 2025', als maximum oppervlakte voor supermarkten op Urk thans een oppervlaktebegrenzing van 1.500 m² bvo (= 1.200 m² vvo) wordt gehanteerd en geen 1.400 m² zoals opgenomen in het ontwerpfacetbestemmingsplan.

Voor zover de feitelijke/ verleende situatie minder bedraagt dan 1.500 m² bvo, zal/ kan, zoals ook door indiener aangegeven, de uitbreiding tot een maximum bvo van 1.500 m² plaats dienen te vinden middels een buitenplanse afwijking/ herziening van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is o.a. dat uit een van dit verzoek deel uitmakend dpo/ ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hiervoor ruimte is en hiertegen, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen bezwaren bestaan.

Het voorgaande impliceert dat, op grond van voorliggend (te wijzigen) plan niet alle 5 supermarkten naar verwachting zullen beschikken over een bvo van 1.500 m² bvo. De noodzaak hiertoe ligt ook niet in de lijn der verwachtingen.

Zoals hierna onder 3 nader wordt geadviseerd stellen wij voor de eventuele gezamenlijke bvo ten dienste van de supermarkten niet meer als maximum op te nemen in de planregels. Ingeval uitbreiding van een bestaande supermarkt dan wel de nieuwvestiging hiervan wordt verzocht, zal middels een locatieonderzoek c.a. aangetoond moeten worden of hier vanuit een oogpunt van verkeer, parkeren en/ of leef-omstandigheden geen bezwaren bestaan. Uit onderzoek zal moeten blijken of hiervoor nog distributieve ruimte aanwezig is.

In het plan is geen verdeling opgenomen van de beschikbare ruimte aan bvo over de 5 aanwezige supermarkten op Urk. Het op voorhand vastleggen van de toegestane maximale bvo is ook niet opportuun, aangezien de hoeveelheid m² bvo per supermarkt, mede afhankelijk van de ligging, de omliggende woongebieden en de beschikbare (parkeer)ruimte nogal kan verschillen.

Advies:

In aanvulling op het advies als weergegeven onder 1, de zienswijze deels gegrond verklaren/ over te nemen, voor wat betreft de aanpassing van de verbeelding en de regels voor wat betreft het bestemmingsonderdeel voorzien van de aanduiding 'sdh- st 2' (i.c. waar de Jumbo is gevestigd). Het bestemmingsplan aanpassen door het bepaalde in de planregels i.c. artikel 4, lid a, onder 1 respectievelijk 2 en 3 de woorden; "dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte foodsector binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan Supermarkten niet meer bedraagt dan 6.600 m² bvo" te laten vervallen.

De zienswijze, voor zover deze voor het overige als zienswijze aangemerkt moet worden, ongegrond verklaren/ niet over te nemen.

3. Berekening marktruimte in bvo's niet onderbouwd (2+3).

Indieners merken op dat in de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar het door Seinpost uitgevoerde dpo. Hoewel dit dpo niet gevoegd is bij het bestemmingsplan begrijpen indieners dat het hierbij gaat om de distributieve verkenning die eerder is gemaakt voor de verplaatsing van de Boni supermarkt.

Uit de toelichting blijkt dat er maximaal 1.750 m² bvo beschikbaar is tot 2025 voor uitbreiding van de dagelijkse sector zijnde super- en versmarkten. Aangezien dit dpo destijds is opgesteld om de verplaatsing/ uitbreiding van de Boni supermarkt te onderzoeken en geen rekening hield met de vergunde uitbreiding van de Jumbo Urkerhard kan, aldus indieners, dit dpo niet dienen ter onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners stellen dat van een uitbreidingsruimte van 1.750 m² bvo geenszins sprake is en wel op grond van de navolgende opbouw van het aantal m² bvo op Urk.

Jumbo (Hofstee)	731,25 m ²
Jumbo (Urkerhard)	1.112,50 m ²
Boni	1.375,00 m ²
Albert Heijn	1.450,00 m ²
Aldi	<u>850,00 m²</u>
Totaal	5.518,75 m ²

Indieners geven aan dat, ingeval ook rekening wordt gehouden met de uitbreiding van de Jumbo in Urkerhard naar 1.621 m² bvo, aan dit totaal nog 508,5 m² bvo moet worden toegevoegd waarmee het totale aanbod aan supermarkten in Urk 6.027,25 m² bvo bedraagt.

Indieners merken daarbij op dat uit het dpo volgt dat tot 2025 marktruimte bestaat voor supermarkten tot 6.625 m² bvo. Uitgaande van de door indieners weergegeven berekening maakt het voorliggend bestemmingsplan tot 2025 een uitbreiding van supermarkten mogelijk van (6.625 – 6.027,25 =) 597,75 m² bvo en dus niet van 1.750 m² zoals in de toelichting is aangegeven. Indieners merken aanvullend op dat in het dpo bovendien wordt opgemerkt dat de foodspeciaalzaken op Urk een sterke positie hebben en daar expliciet rekening mee gehouden moet worden als het toekomstperspectief voor het supermarktaanbod wordt bepaald. Indieners merken in dat kader op dat het haalbare aanbod tot 6.625 m² bvo zoals berekend in het dpo, uitsluitend ziet op de bestaande supermarkten. In de toelichting wordt het begrip supermarkt samen met versmarkten onder de noemer foodsector geschaard. Nu in het dpo wordt uitgegaan van een uitbreidingsruimte voor supermarkten tot 6.625 m² bvo is, aldus indieners, niet duidelijk waarop de planregel van artikel 4.1 onder a, onder 1 (bp Urkerhard) en onder 2 (bp. De Noord), waarin is bepaald dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak voor de foodsector in zijn geheel (supermarkten en versmarkten) niet meer bedraagt dan 6.600 m² bvo, is gebaseerd.

Indieners stellen op grond daarvan dat, nu het dpo voor de marktruimte voor supermarkten geen rekening heeft gehouden met versmarkten, het dpo niet gebruikt kan worden als onderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan waarin ook versmarkten worden mee geteld in de berekening van het totale bvo ter grootte van 6.625 m².

Indieners stellen naar aanleiding hiervan dat, nu het dpo geen rekening heeft gehouden met de versmarkten, ook niet inzichtelijk is gemaakt in hoeverre de versmarkten bijdragen aan de hoeveelheid m² bvo en het dientengevolge reeds goed mogelijk kan zijn dat de maximale hoeveelheid van 6.600 m² bvo al wordt overschreden, tengevolge waarvan bij een eventuele toekomstige

inwerkingtreding van het bestemmingsplan direct met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan. Indieners zijn van mening dat in het kader van zorgvuldige voorbereiding hier onderzoek naar had moeten worden gedaan. Dientengevolge is het voorliggend bestemmingsplan, aldus indieners, in strijd met artikel 3.2 Awb en kan dit in de huidige vorm niet worden vastgesteld.

Onze reactie

Vooropgesteld zij dat doel van het onderhavige bestemmingsplan is het reguleren van de mogelijkheden tot vestiging van nieuwe/ uitbreiding van bestaande supermarkten. Met het oog op de hieraan inherente consequenties voor wat betreft de verkeer- en parkeerdruk en het leefmilieu, achten wij het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk hiervoor een nadere regeling op te nemen.

Binnen de bestemmingsplannen waarop dit facetbestemmingsplan betrekking heeft is noch een maximalisering opgenomen ten aanzien van het aantal noch van de omvang van de supermarkten, ergo een regeling ten aanzien van branches, zoals die ten aanzien van o.a. de levensmiddelen ontbreekt hierin in het geheel.

Het voorgaande impliceert dat binnen de bestemmingen waarbinnen detailhandel is toegestaan, de verkoop van levensmiddelen, o.a. door middel van supermarkten in beginsel binnen de hiertoe bestemde gronden rechtens ongelimiteerd mogelijk is.

Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven ligt het dpo van Seinpost waarop indieners wijzen, hieraan thans niet meer ten grondslag.

Wel zijn wij van mening dat op basis van voornoemd dpo van Seinpost geldt dat, wil een supermarkt kunnen voldoen aan de hedendaagse eisen, deze dient te beschikken over een bvo van minimaal 650 m² en maximaal 1.500 m² (= 1.200 m² vvo).

Aangezien het, zoals hiervoor aangegeven, niet mogelijk is de gronden waarbinnen detailhandel is toegestaan te beperken tot een nadere branchering (zoals levensmiddelen) en hiermee het aanbod voor wat betreft detailhandel in levensmiddelen hierin te beperken, stellen wij voor, het bepaalde in de planregels i.c. in artikel 4, lid 4.1, onder 1 respectievelijk 2 en 3 de woorden; "dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte foodsector binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan Supermarkten niet meer bedraagt dan 6.600 m² bvo" te laten vervallen.

Voor wat betreft de uitbreiding van bestaande supermarkten dan wel de vestiging van een nieuwe supermarkt, bijvoorbeeld na sluiting van een van de bestaande supermarkten, zal door initiatiefnemer aangetoond moeten worden of hiervoor nog ruimte is en tot welk aantal m² bvo.

Advies:

In aanvulling op het advies als weergegeven onder 2, de zienswijze deels gegrond verklaren/ over te nemen, voor wat betreft de aanpassing van de verbeelding en de regels (bestemmingsonderdeel 'sdh- st 2' / Jumbo). Het bestemmingsplan aanpassen door het bepaalde in de planregels i.c. artikel 4, lid 4.1, onder 1 respectievelijk 2 en 3 de woorden;" dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte foodsector binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan Supermarkten niet meer bedraagt dan 6.600 m² bvo" te laten vervallen.

Het bestemmingsplan te wijzigen door het laten vervallen van artikel 1, lid 1.7 alsmede artikel lid 1.8 de woorden "en versmarkt".

De zienswijze, voor zover deze voor het overige als zienswijze aangemerkt moet worden, ongegrond verklaren/ niet over te nemen.

Resumerend adviseren wij u naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

de verbeelding:

- wijziging van het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt toegestaan – 2' / 'sdh- st 2'

de planregels

- te verwijderen artikel 1 de leden g en h en lid i te wijzigen in lid g;
- te verwijderen in het (nieuwe) lid g de woorden "inclusief t/m kassa's";
- toe te voegen in artikel 4, onder a, lid 1, 1^e zin tussen de woorden "dan de bestaande" en "bruto vloeroppervlakte" het woord "vergunde";
- toe te voegen in artikel 4, onder a, lid 3 tussen de woorden 'niet meer bedraagt dan' en 'vergunde' de woorden "krachtens het hiervoor vastgestelde bestemmingsplan";
- te verwijderen in artikel 4 onder a, de leden 1, 2 en 3 de woorden: 'met een maximum van 1.400 m² per supermarkt, mits de gezamenlijke brutovloeroppervlakte foodsector binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan Supermarkten niet meer bedraagt dan 6.600 m² bvo';
- te wijzigen artikel 4 lid b als volgt:
In aanvulling op het bepaalde onder a geldt:
 - dat het gebruik van een andere dan de begane grondvloer als een voor het publiek toegankelijke verkooppriimte niet is toegestaan.
 - het gebruik van de gronden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – supermarkt toegestaan- 5" uitsluitend een gebruik als supermarkt is toegestaan.
- te wijzigen artikel 4, lid 3 als volgt: de woorden 'waarvan de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande/ vergunde bruto vloeroppervlakten' in de navolgende woorden: 'de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de middels een vastgesteld bestemmingsplan hiervoor opgenomen/ vergunde bruto vloeroppervlakte'.
- te wijzigen artikel 5, lid 5. 1 onder 5.1.1: 6 maanden in 12 maanden.

de toelichting

- te verwijderen in hoofdstuk 1 het gestelde onder DPO 2015;
- te verwijderen in hoofdstuk 3: de tekst "Uit het in 2015 door Seinpost niet aan de orde";
- aanpassen de tekst in hoofdstuk 4 onder 4.2 'Gemeentelijk beleid' naar aanleiding van de vaststelling van de "Detailhandelsvisie gemeente Urk 2015 – 2025+";
- te verwijderen in hoofdstuk 5 het gestelde onder "versmarkt";
- aan hoofdstuk 5 onder 5.1 toevoegen een nadere verduidelijking van de werking van een facetbestemmingsplan;
- algemeen: aanpassen tengevolge van de wijzigingen in de planregels o.a. met betrekking tot maximering van de bvo ter grootte van 1.500 m²;
- algemeen: aanpassen tengevolge van de naar aanleiding van de ingediende zienswijzen opgenomen wijzigingen in de planregels o.a. met betrekking tot de maximering van de bvo ter grootte van 1.500 m².