

Nota Zienswijzen omgevingsvergunning Smidsplein 13

Ten behoeve van de bouw van een ruimte van winkels en appartementen op het perceel Smidsplein 13, te Voorthuizen, bestaat het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen. Van 16 oktober tot en met 26 november 2015 heeft het ontwerp Omgevingsvergunning Smidsplein 13, Voorthuizen, ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

De volgende zienswijze is binnengekomen.

1.	De Soete Suikerbol S. Klok Hoofdstraat 206 3781 AK Voorthuizen	Datum ontvangst: 11-11-2015 Datum dagtekening: 11-11-2015 Registratienummer: 650619
a. Zienswijze: Het eerste deel van de zienswijze gaat in op met name landelijke trends die betrekking hebben op detailhandel. Aan bod komen de toename in leegstand en aanvangsleegstand van winkels in detailhandel in Nederland, Ruimtelijke verschillen in leegstand, gestage toename winkelvoorraad tussen 2004 en 2014, oorzaken leegstand. Toename leegstand en aanvangsleegstand Voor de onderbouwing worden cijfers aangehaald die landelijke gelden over de periode van 2008 tot en met 2014. Met name de aanvangsleegstand wordt onder de aandacht gebracht. Evenals bij de kantorenmarkt is er op verschillende plaatsen in Nederland een negatieve ontwikkeling gaande ten aanzien van leeg komende panden bedoeld voor detailhandel. In de zienswijze wordt met name grote zorg geuit over de aanvangsleegstand. Ruimtelijke verschillen in leegstand Gewezen wordt op de verschillen in leegstand binnen en buiten de Randstad. Vooral winkelgebieden in kleinere en middelgrote steden hebben met leegstand te maken. Gestage toename winkelvoorraad tussen 2004 – 2014 In de genoemde periode is er een gestage oppervlakte groei geweest van het winkelvloeroppervlak. Inmiddels wordt er meer onttrokken dan er wordt toegevoegd. Oorzaken leegstand Genoemd worden recessie en het veranderende winkelgedrag van consumenten. Verwacht wordt dat naast non-food ook in de food detailhandel het internet een belangrijkere rol gaat spelen. Gemeentelijke reactie: Ook voor de gemeente Barneveld geldt dat er geen onbekendheid is met leegstand. Daarom wordt er ook zeer kritisch gekeken naar verzoeken voor nieuwe winkels en/of kantoorruimten. Maar er zijn situaties denkbaar dat een gevraagde ontwikkeling een positieve uitzondering kan zijn, omdat de uitkomst beter past bij de situatie waarin een winkelgebied zich ontwikkelt. In de beantwoording op de zienswijze zal hier nog verder op worden ingegaan (zie c.). De zienswijze op dit punt gaat hier voornamelijk in op landelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn een gemiddelde van gebieden die het goed doen en gebieden die het minder goed doen. Opgemerkt wordt dat landelijke cijfers niet één op één toepasbaar zijn op de situatie in Voorthuizen. De landelijke cijfers hebben meer betrekking op gemiddelden, voor Voorthuizen geldt dat dit een is dat is gelegen in een gemeente waar de bevolking nog toeneemt. Voorthuizen wordt niet aangemerkt als krimpgebied. Aanvangsleegstand In de zienswijze wordt aangehaald dat er bij veel projecten sprake is van aanvangsleegstand. Voor		

het project aan het Smidsplein 13 geldt dat de commerciële ruimte al volledig is ingevuld. Er is geen sprake van aanvangsleegstand.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

b. Zienswijze:

Dit deel van de zienswijze gaat in op de lokale situatie en de aanleiding van de voorgenomen vergunningverlening voor de herstructurering van Smidsplein 13, lees nieuwbouw voor winkels en appartementen.

Verplaatsing Albert Heijn

In de herfst van 2015 is de Albert Heijn van de Hoofdstraat naar Smidsplein 21 verplaatst. In de zienswijze wordt deze verplaatsing gerechtvaardigd omdat een gemêleerd supermarktaanbod wenselijk is. Als nadeel wordt de 900 m² leegstand genoemd die is achtergelaten aan de Hoofdstraat door de Albert Heijn.

Door verplaatsing van winkels ontstaat er leegstand elders, als nadelig effect kan volgens de indiener van de zienswijze dit een aantrekkende werking hebben op winkels van elders.

Specifiek is er gekeken naar de bakkerijbranche. Onderbouwd wordt dat er bedrijfseconomisch in Voorthuizen niet voor meer dan twee bakkerijen ruimte is.

Gemeentelijke reactie:

Het centrum van Voorthuizen heeft primair een lokaal verzorgende winkelfunctie voor de dagelijkse en frequent benodigde artikelen, passend bij de aard en schaal van Voorthuizen.

Met de verplaatsing van de Albert Heijn naar een groter pand met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² heeft een ontwikkeling plaatsgevonden waarnaar al jaren werd uitgezien. De genoemde 1.500 m² is een gangbare oppervlakte voor een grote supermarkt zoals een Albert Heijn is. Deze oppervlakte is tegenwoordig juist een voorwaarde om als supermarkt te kunnen blijven functioneren.

Voor de huidige locatie van Mulderij is al een nieuwe invulling gekozen die past binnen de bestemming 'Centrum'. De overige vrijkomende ruimten hebben allen de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het mogelijk verschillende centrumvoorzieningen te vestigen, zoals: detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies. Vanwege de afwezigheid van noemenswaardige leegstand in Voorthuizen is de verwachting dat voor de vrijkomende ruimte passende invulling zal worden gevonden.

Niet onbelangrijk is om hier de volgende twee ontwikkelingen te noemen:

- 1. Detailhandelsvisie Voorthuizen;*
- 2. Vastgesteld bestemmingsplan "Holzenbosch".*

1. In de herfst van 2014 is de "Detailhandelsvisie Voorthuizen" vastgesteld. De detailhandelsvisie is tot stand gekomen in overleg met de Ondernemersvereniging Voorthuizen (OVV), Plaatselijk belang en de gemeente Barneveld. De visie bevat onder andere uitgangspunten voor een compact, aantrekkelijk en overzichtelijk centrumgebied, met daarbinnen deelgebieden die elkaar ruimtelijk en functioneel goed aanvullen.

Een belangrijke aanjager voor het centrum is de gewenste schaalvergroting van supermarkten. De verplaatsing van de Albert Heijn naar het pand aan het Smidsplein past binnen de visie omdat het pand een groter vloeroppervlak heeft. Daarnaast profiteren winkelbranches zoals versspecialisten van de trekkracht van supermarkten. De verplaatsing van de versspecialisten uit en nabij het voormalige Albert Heijn pand en naar het pand Smidsplein 13, naast de Albert Heijn, is een ontwikkeling die binnen de visie past. De combinatie van een supermarkt met versspecialisten in de directe omgeving versterkt het combinatiebezoek.

Verder geldt voor de gemeente Barneveld, maar ook de plaats Voorthuizen, dat er nog sprake is van een bevolkingsgroei. Voor gebieden met een bevolkingsgroei geldt dat er sprake is van een positiever beeld voor de economische omstandigheden voor detailhandel dan in krimpgebieden.

Afsluitend wordt opgemerkt dat de producten afkomstig van supermarkten en versspecialisten behoren

tot de dagelijkse behoefte producten. Weliswaar worden deze producten ook al via internet aangeboden, maar deze frequent benodigde boodschappen worden in Voorthuizen overwegend bij de winkels zelf gekocht.

2. In december 2015 is het bestemmingsplan "Holzenbosch" vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de zuidzijde van Voorthuizen mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet in beginsel de bouwmogelijkheid van 326 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling houdt een toename van het aantal huishoudens in met potentiële klanten voor het winkelaanbod in Voorthuizen.

De zienswijze die specifiek ingaat op de bakkerijbranche is een economisch argument dat planologisch niet getoetst kan worden. Terecht wordt opgemerkt dat er niet gebouwd moet worden voor leegstand. In de beantwoording van de zienswijze is aangetoond dat de locatie Smidsplein 13 na oplevering volledig wordt ingevuld. Daarnaast is er sprake van een groeikern en is er volgens de detailhandelsvisie sprake van een gezond detailhandelsklimaat waarin rek zit.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

c. Zienswijze:

De ontwikkeling wordt niet alleen als schadelijk voor de bestaande markt in Voorthuizen gezien, maar ook schadelijk naar de toekomst. Bevoegde gezagen dienen oog te hebben voor eventuele ontwrichting en ontwikkelingen die leiden tot faillissement en/of leegstand (verwijzing naar RvSt: 201306885/1/R1).

Gemeentelijke reactie:

Met het in procedure brengen van het Projectafwijakingsbesluit voor het perceel Smidsplein 13 wordt gehandeld volgens de Detailhandelsvisie Voorthuizen. De visie spreekt van het belang om te streven naar een aantrekkelijk en overzichtelijk centrumgebied, waarbinnen deelgebieden zijn te onderkennen die elkaar ruimtelijk en functioneel goed aanvullen. De verplaatsing (die in de visie is voorzien) van de Albert Heijn naar het Smidsplein is van grote betekenis voor het Smidsplein. Het aangrenzende Bunckmanplein wordt gezien als het dorppshart van Voorthuizen. Met de komst van winkels langs het plein wordt de verblijfsfunctie van het dorppshart versterkt. De rol van supermarkten is om als trekker te functioneren in een bepaald gebied. De supermarkten moeten voldoende groot zijn om die rol zo te vervullen dat het interessant is voor het vestigen van overige dagelijkse en hoogfrequent bezochte winkelbranches zoals versspecialisten, drogisterijen e.d. Winkelgebieden voor de dagelijkse boodschappen zijn bij voorkeur compact van opzet en hebben goede parkeervoorzieningen. De parkeervoorziening op het Smidsplein voorziet hierin.

Door de vestiging van een slager, bakker en bloemenzaak in het te realiseren pand naast de Albert Heijn wordt invulling gegeven aan het voorgaande. Een grote trekker met daarnaast winkels voor overwegend dagelijkse en hoogfrequent te bezoeken winkels hebben de voorkeur geconcentreerd bij elkaar te staan. Daarnaast is de bereikbaarheid zeer goed en zijn er voldoende parkeerfaciliteiten voor de deur.

Uit de detailhandelsvisie blijkt dat er nauwelijks sprake is van leegstand in winkelcentrumgebied van Voorthuizen. Met de verplaatsing van de genoemde winkels komen er weliswaar enkele panden leeg te staan, maar gedeeltelijk is hiervoor al een invulling gevonden. De leeg komende m² aan het Bunckmanplein (huidige vestiging Mulderij) worden ingezet voor de uitbreiding van het bestaande horecapand.

De overige (zoals eerder genoemd) vrijgekomen m² bieden de mogelijkheid voor nieuw vestiging of verplaatsing van bestaand aanbod dat het wenselijk vindt om meer naar het centrumkerngebied te verplaatsen.

Opgemerkt wordt dat een bepaald niveau van (tijdelijke) leegstand geen probleem hoeft te zijn. Het is wenselijk om zo direct ruimte te kunnen bieden aan vraag uit de markt, hiervoor hoeft dan geen nieuwe m² aan winkeloppervlakte te worden toegevoegd.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.