

Zienswijzennotitie

**bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Nijverheid – 't Belt,
Twello, herziening Oude Rijksstraatweg 44 en 59'**



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Nijverheid – 't Belt, Twello, herziening Oude Rijkssstraatweg 44 en 59' heeft vanaf 3 december 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in huis-aan-huisblad "Het Voorster Nieuws" en in de Staatscourant van 2 december 2015. Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Voorst.

Gedurende de inzagetermijn zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Conclusies over de zienswijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld in de zienswijzennotitie.

Zienswijze 1 (d.d. 10 december 2015, kenmerk 2015-60220)		
	Zienswijze	Reactie
1	Reclamant is huurder van het perceel met opstallen Oude Rijkssstraatweg 59. Door verplaatsing van de planologische mogelijkheid voor een rijwielhandel op het perceel wordt hij in zijn belangen getroffen. Het feit dat de onderhuurder -voor wie de verplaatsing mogelijk wordt gemaakt- zich zorgen maakt over de continuïteit van de onderneming, vooruitlopend op ontwikkelingen waarvan moet worden afgewacht of deze concreet gemaakt worden, is geen goed argument ten koste van reclamant het bestemmingsplan aan te passen.	Voor reclamant kan het bestemmingsplan gevolgen hebben voor wat betreft de verhuurbaarheid (dan wel de opbrengsten daarvan) van het gedeelte van het pand dat nu als rijwielhandel in gebruik is. Het verzoek tot verplaatsing is ingediend met instemming en onder volmacht van de eigenaar van het perceel en de opstallen, aan wie de planologische rechten in eerste aanleg toekomen. Aan de (gezamenlijke) belangen van de eigenaar en onderhuurder wordt in dit geval zwaarder gewicht toegekend dan (enkel) de belangen van de huurder.
2	Het is ruimtelijk gezien merkwaardig dat de gemeente bereid is een bestemming te faciliteren die in strijd is met de reguliere bedrijfsbestemming, terwijl diezelfde bestemming op de huidige locatie planologisch al is ingepast.	Uit gemeentelijk oogpunt is leidend dat op de bedrijventerreinen geen nieuwvestiging plaatsvindt van detailhandel. In voorliggend plan is daarvan geen sprake; het betreft hier op verzoek een verplaatsing van een bestaande tweewielerzaak, waarbij vestiging op de nieuwe locatie onlosmakelijk samenhangt met het beëindigen van die functie op de bestaande locatie. Op voorhand is het daarbij minder relevant aan welke zijde van de weg de winkelruimte zich bevindt, nu uit ruimtelijk oogpunt sprake is van min of meer vergelijkbare situaties.
3	De gemeente creëert rechtsonzekerheid. De bestemming rijwielhandel zou moeten worden weg bestemd, zodat het gebruik op basis van het overgangsrecht kan worden voortgezet op de huidige locatie, of de gemeente zou de mogelijkheid voor een rijwielhandel op beide locaties moeten openhouden. In de	Uitgangspunt van het bestemmingsplan is een verplaatsing van de bestaande rijwielhandel mogelijk te maken en niet de vestiging van een extra rijwielhandel te faciliteren. Door het leggen van de relatie tussen beide locaties beoogt het plan dan ook nadrukkelijk niet het huidige gebruik onder het overgangsrecht

	voorgestelde situatie is het onduidelijk of een beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht en op de huidige locatie -na verplaatsing- een rijwielhandel kan worden voortgezet.	te brengen dan wel gelijktijdig op beide percelen detailhandel in tweewielers toe te staan, zodat in totaal alsnog twee detailhandelslocaties ontstaan. Op het moment dat de huidige rijwielhandel is verplaatst naar de nieuwe locatie, kan dat gebruik op de huidige locatie niet worden voortgezet door reclamant of een andere huurder.
--	--	---

Zienswijze 2 (d.d. 5 januari 2016, kenmerk 2016-00742)		
	Zienswijze	Reactie
1	De in het bestemmingsplan opgenomen regeling die een relatie legt tussen de percelen Oude Rijksstraatweg 59 en Oude Rijksstraatweg 44, met de bepaling dat hier gelijktijdig één rijwielhandel aanwezig mag zijn, maakt dat een soort wedstrijd ontstaat tussen invulling van de beide locaties. Dit is een vreemd uitgangspunt voor het bedrijven van ruimtelijke ordening. De bestemming is onrealistisch, vormt een juridische uitdaging en leidt tot rechtsonzekerheid voor de initiatiefnemer en eigenaren van de panden.	Beleidsuitgangspunt is geen nieuwe detailhandelsvestigingen op de bedrijventerreinen mogelijk te maken. Om geen tweede detailhandelslocatie te faciliteren (al dan niet op basis van het overgangsrecht) is het leggen van de relatie tussen beide locaties noodzakelijk om de verplaatsing planologisch mogelijk te kunnen maken. Het plan is uitvoerbaar en heeft instemming van zowel initiatiefnemer als eigenaren.
2	Volgens de basisregels van het geldende bestemmingsplan is handel in fietsen niet toegestaan. Nu wordt voorgesteld een niet correcte afwijking van het bestemmingsplan in de nieuwe situatie te vergroten in oppervlakte.	In het verleden is op ruimtelijke gronden planologische medewerking verleend aan de vestiging van een fietsenwinkel op de bestaande locatie. Om die reden is op deze locatie in het geldende bestemmingsplan een maatwerkbepanning opgenomen die geldt 'bovenop' de algemene regels. Van een niet correcte afwijking of vergissing is dan ook geen sprake. Wel is sprake van een vergroting van de bestemde oppervlakte van dit specifieke gebruik voor de beoogde nieuwe winkellocatie. In de praktijk is feitelijk meer winkelruimte in gebruik dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Deze oppervlakte wordt met de verplaatsing positief bestemd. Overwegingen hierbij zijn dat de oppervlakte nu feitelijk al aanwezig is en dit zowel uit ruimtelijk oogpunt als op andere gronden niet tot bezwaren heeft geleid. Nu bovendien geïnvesteerd wordt in verplaatsing naar de nieuwe locatie, is het verdedigbaar diezelfde gebruiksoppervlakte in stand te houden en planologisch mogelijk te maken in plaats van terug te brengen tot de bestemde oppervlakte.
3	De motivatie van het bestemmingsplan is gebaseerd op de vrees van de ondernemer dat het pand Oude Rijksstraatweg 59 gesloopt gaat worden en stoelt niet op een visie van de gemeente ten aanzien van afwijkende (winkel)bestemmingen in het plangebied. Niet is bekend of sloop daadwerkelijk gaat plaatsvinden. In de regels of een anterieure overeenkomst hadden sloopvoorwaarden kunnen worden opgenomen met bijvoorbeeld een sloopopdracht hier binnen een bepaalde pe-	De sloopmelding voor het pand is voor ondernemer aanleiding geweest om een verzoek in te dienen voor verplaatsing van de tweewielerzaak. In de gemeentelijke afweging aan het verzoek medewerking te verlenen, is de voorgenomen sloop niet van doorslaggevende betekenis. Daadwerkelijke sloop is dan ook geen voorwaarde om aan de verplaatsing mee te werken; voorwaarde is dat het aantal detailhandelsvestigingen op de bedrijventerreinen dat momenteel middels

	riode uitvoering aan te geven.	een maatwerkbestemming is toegestaan, niet in aantal toeneemt en het plan uit ruimtelijk oogpunt niet tot onevenredige bezwaren leidt. Daarnaast wordt opgemerkt dat de uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt als initiatiefnemer afhankelijk is van uitvoering van sloopwerkzaamheden van een pand dat niet in zijn eigendom is en waarover hij geen zeggenschap heeft.
4	Er ontbreekt een detailhandelsvisie voor het betreffende gebied. Indien die toch aanwezig is, dan wordt reclamant daarvan graag in kennis gesteld, aangezien enkele van zijn relaties ook wensen hebben voor detailhandel in dit plangebied.	Zoals verwoord in de toelichting van het moederplan en voorliggende herziening, hebben functies die niet passen binnen een bedrijvenbestemming of waarvan het niet wenselijk is dat die overal binnen het plangebied gevestigd kunnen worden, een maatbestemming gekregen. Aan vestiging van nieuwe detailhandelsbedrijven op de bedrijventerreinen wordt geen medewerking verleend; bestaande winkels worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan voorziet in een relocatie van een bestaand detailhandelsbedrijf aan de andere zijde van de weg binnen hetzelfde plangebied en past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten die hier gelden.

Zienschwizje 3 (d.d. 12 januari 2016, kenmerk 2016-01501)		
	Zienschwizje	Reactie
1	In 2007 heeft reclamant zienschwijzen kenbaar gemaakt tegen de verplaatsing van (destijds) Van den Bergh fietsen naar de Oude Rijkstraatweg 59, met als strekking dat sprake is van oneerlijke concurrentie. Destijds is van verdere juridische stappen afgezien, omdat concurrentie verwaarloosbaar zou zijn gezien het door Van den Bergh aangeboden segment. Na het faillissement van dit bedrijf in 2011 en vestiging van Van Ingen Tweewielers, zijn de destijds aangekaarte punten weer van toepassing. De locatie is later bestemd als 'specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel in tweewielers', terwijl de gemeente stelt dat detailhandel op het bedrijventerrein niet is toegestaan.	In de afweging bij de in 2007 verleende vrijstelling is opgenomen dat weliswaar sprake kan zijn van een vorm van concurrentie, maar dat geen sprake is van oneerlijke concurrentie en dat medewerking niet zou leiden tot een ontwrichting van de concurrentieverhoudingen. Hierbij is ook aangegeven dat op ruimtelijke gronden medewerking is verleend en het segment fietsen daarbij weinig van belang werd geacht. Vestiging van Van Ingen Tweewielers als opvolger van Van den Bergh als fietsenwinkel was in die zin mogelijk. Bij het actualiseren van het bestemmingsplan in 2013 is de maatwerkbestemming voor detailhandel in tweewielers opgenomen, aangezien op het perceel op dat moment al planologische rechten bestonden, met de verleende vrijstelling als basis. Ten aanzien van de vermeende oneerlijke concurrentie wordt opgemerkt dat Van Ingen Tweewielers een deel van de winkelruimte in gebruik heeft voor de verkoop van scooters. Hierin vormt het bedrijf voor reclamant geen concurrentie, aangezien reclamant deze handel niet voert.
2	Reclamant is het niet eens met een toegestane winkeloppervlakte van 525 m ² . Dit is meer dan de circa 310 m ² die op de huidige locatie volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Hier is door de jaren heen nog eens circa 210 m ² extra winkelruimte gecreëerd. Via leveranciers is vernomen dat zij benaderd	Het bestemmingsplan voorziet in een oppervlakte winkelruimte die gelijk is aan de feitelijke oppervlakte op de bestaande locatie. Deze oppervlakte wordt met de verplaatsing positief bestemd. Overwegingen hierbij zijn dat de oppervlakte nu feitelijk al aanwezig is en dit zowel uit ruimtelijk oogpunt als op an-

	worden met een verhaal en tekeningen met een winkeloppervlakte van 900 m² in het nieuwe pand. Het pand bevat hiervoor voldoende ruimte en indien hierop geen toezicht wordt gehouden zal de showroom gaandeweg tot deze omvang worden uitgebreid. Verzocht wordt niet mee te werken aan een verplaatsing en de maximale oppervlakte daarnaast te handhaven op 312 m² (ook in geval van verplaatsing).	dere gronden -tot aan het moment van indienen van voorliggende zienswijze van reclamant- niet tot bezwaren heeft geleid. Nu geïnvesteerd wordt in verplaatsing naar de nieuwe locatie, is het verdedigbaar diezelfde gebruiksoppervlakte in stand te houden en planologisch mogelijk te maken. Het belang van initiatiefnemer de huidige bedrijfsvoering te kunnen voortzetten weegt daarbij zwaarder dan het verzoek van reclamant om op grond van vermeende concurrentie de oppervlakte terug te brengen tot de nu bestemde oppervlakte. Hoewel concurrentie in dit geval ruimtelijk niet relevant is, mag verondersteld worden dat die niet toeneemt in vergelijking met de feitelijk aanwezige situatie, aangezien de winkeloppervlakte niet wijzigt. De zorg van reclamant dat initiatiefnemer de oppervlakte gaandeweg verder zal uitbreiden, wordt op voorhand niet gedeeld. De zienswijze vormt wel aanleiding er nader op toe te zien dat de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen winkeloppervlakte niet wordt overschreden. Mocht initiatiefnemer in de toekomst willen uitbreiden, dan dient daarvoor een nieuw verzoek te worden ingediend en zal op dat moment een nieuwe afweging plaatsvinden over de wenselijkheid daaraan middels een nieuwe planologische procedure medewerking te verlenen.
3	Vestiging van Action en Lidl is geweerd omdat detailhandel niet thuishoort op een bedrijventerrein. Destijds is aangegeven dat de fiets- en scooterzaak een tijdelijke invulling is, omdat deze vorm van detailhandel niet thuishoort op deze locatie. Van Ingen Tweewielers wist ten tijde van vestiging dat sprake was van een tijdelijke locatie. Door aanpassing van het bestemmingsplan ontstaat een locatie die definitief bestemd wordt voor detailhandel. Dit terwijl in Twello meerdere voorzieningen van circa 400 m² beschikbaar zijn met een detailhandelsbestemming vanwaar de onderneming de toekomst ook kan waarborgen. Verzocht wordt dan ook niet mee te werken aan de verplaatsing naar de nu voorgestelde locatie.	Action en Lidl zijn als nieuw te vestigen detailhandelsbedrijven geweerd. Voorliggend plan voorziet in de verplaatsing van een bestaand detailhandelsbedrijf binnen hetzelfde plangebied. In planologische zin is in het geldende bestemmingsplan op de huidige locatie al sprake van een definitieve detailhandelsbestemming, waar ook de vrijstelling uit 2007 op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor onbepaalde tijd verleend was. Zoals in de reactie onder 1 aangegeven is de vrijstelling destijds (mede) op ruimtelijke gronden verleend. Wel is de locatie altijd gezien als toekomstige ontwikkellocatie, waardoor de kans van een tijdelijke invulling aanwezig zou zijn. Dit was bij initiatiefnemer bekend ten tijde van vestiging. Niettemin heeft het bedrijf in circa vijf jaar tijd een klantenkring opgebouwd in Twello en wil daar gevestigd blijven. Niet bekend is op welke beschikbare alternatieve locaties door reclamant bedoeld wordt. Initiatiefnemer heeft in reactie op de zienswijze bovendien aangegeven dat een locatie van circa 400 m² voor hem niet toereikend is, waar op dit moment 525 m² aan winkelruimte is gebruik is exclusief de ruimte van de eveneens benodigde werkplaats.

3. Conclusies zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn naar voren gebracht en zijn daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijk zijn de zienswijzen beoordeeld en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.