



Bestemmingsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp Bestemmingsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 29 september 2015

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp Bestemmingsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude vanaf 17 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende persoon heeft gereageerd:

Loomans Advocaten namens Deen Winkels B.V. en Deen Vastgoed Winkels B.V.

1. ALGEMEEN

Het is een gemeentelijke wens om de Aldi- en voormalige Bibliotheeklocatie in Zuid-Scharwoude in samenhang te ontwikkelen. Op basis van door de gemeente geformuleerde uitgangspunten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en heeft een ruimtelijke verkenning plaats gevonden. Het beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 vormt het ruimtelijk kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie. Het beeldkwaliteitsplan is op 21 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is een niet rechtstreeks juridisch bindend plan. Het juridische bindende plan wordt gevormd door onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het perceel aan de Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude. Met het bestemmingsplan wordt een nieuwe supermarkt mogelijk gemaakt met daarnaast nog een aparte ruimte voor overige detailhandel. Op de verdieping worden in één bouwlaag maximaal 12 woningen gerealiseerd.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan vallen onder de Crisis- en herstelwet. In de eventuele beroepsprocedure zal hier rekening mee worden gehouden.

2. COMMENTAAR OP REACTIES

Ad 1. Loomans Advocaten namens Deen Winkels B.V. en Deen Vastgoed Winkels B.V.		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het bestemmingsplan voorziet (onder meer) in de komst van een Vomar Voordeelmarkt van 1290 vierkante meter. Als die gerealiseerd wordt, betekent dat dat er binnen 300 meter drie full service supermarkten gevestigd zullen zijn.	Eerder waren in het gebied van 300 meter twee supermarkten gevestigd, met de komst van DEEN aan de Voorburggracht werden dat er drie. De feitelijke situatie kent dus reeds drie supermarkten. Het nieuwbouwproject draagt bij aan een verdere versterking en optimalisatie van dit winkelgebied. Voorzover reclamant duidt op economische of zelfs concurrentie-aspecten, geldt dat die aspecten in de besluitvorming geen rol mogen spelen. Dat is blijkens de EU-Dienstenrichtlijn (EDR) namelijk niet toegestaan. De EDR richt zich op het <i>consumentenbelang, zijnde voldoende aanbod binnen een aanvaardbare afstand</i>. Alleen indien <i>duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau</i> is aangetoond zijn beperkende maatregelen toegestaan. Het is hierbij niet van belang of het gaat om een full service supermarkt danwel een discount supermarkt. Van duurzame ontvricting is bij onderzoek niet gebleken. Dit resulteert erin dat de overheid buiten die bijzondere situatie in hoofdzaak alleen <i>ruimtelijke</i> aspecten beoordeelt. Ruimtelijk is de voorliggende locatie geschikt.	-
2. De komst van de Vomar-supermarkt kan niet los worden gezien van de verplaatsing en vergroting van de Aldi. De huidige Aldi (aan de Voorburggracht) telt 903 vierkante meter wo. Dat wordt, na verplaatsing naar het "Veilingterrein", 1750 vierkante meter. Per saldo is dat een vergroting van 847 vierkante meter. De Vomar zou 1290 vierkante meter worden. Per saldo (Aldi + Vomar) is dat een toevoeging van 2137 vierkante meter supermarkt. In de tekst van de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan is die "uitruil" op bladzijde 18 uitdrukkelijk genoemd. In de	Het klopt dat er een verband bestaat tussen beide initiatieven. Doordat de Aldi vertrekt, wordt een ruimtelijke herontwikkeling mogelijk, in samenhang met een aangrenzend perceel. De Vomar heeft zich vervolgens gemeld voor deze locatie, met een geheel omvattend plan. De door reclamant genoemde getallen herkent de gemeente niet. Qua oppervlakte zijn blijkens relevante stukken de volgende m2 van toepassing: Binnen het nu voorliggende bestemmingsplan gelden de volgende metrages.	-

toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is de betreffende passage opeens verdwenen. Maar dat neemt niet weg dat, hoe dan ook, de vestiging van de Vomar niet los kan worden gezien van de verplaatsing en de vergroting van de Aldi.	Huidige Aldi: 903 m2 BVO en 652 m2 WVO. Nieuwe Vomar: 1.290 m2 BVO en 1.050 m2 WVO Derhalve een toevoeging binnen het plangebied van 398 m2 WVO. Aldi verhuist naar het bestemmingsplan Veilingterrein-Oost, als herontwikkeling van een eerdere supermarkt in het plangebied Veilingterrein. Dit betreft een separaat bestemmingsplanprocedure in een nieuwbouwproject (meest wonen) en gelegen ca 2 km noordoost van het nu voorliggende bestemmingsplan Voorburggracht 224. Voor de nieuwe Aldi wordt uitgegaan van de volgende metrages: 1.240 m2 BVO en 956 m2 WVO. In totaal (gemeentelijk gezien) leiden bovengenoemde ontwikkelingen tot een vergroting van het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak (WVO) in de dagelijkse sector van 1.354 m2 (nieuwe Aldi 956 m2 en uitbreiding Vomar 398 m2). In ruimtelijke zin zijn beide locaties geschikt voor het door initiatiefnemers beoogde gebruik. Voorzover reclamant de m2 in economische zin beschouwt, verwijst de gemeente naar haar commentaar onder 1, -3 en 4.	
3. Er wordt niet voorzien in een acute regionale behoefte. Het bestemmingsplan komt daarmee in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro Vandaar dat in de inspraakreactie ook gewezen is op de "visie op de detailhandelsstructuur" de dato 23 december 2010 van de gemeente Langedijk, met name op bladzijde 22: "De concurrentiestrijd tussen de supermarkten zet onverminderd door, ook in Langedijk. Prioriteit moet liggen bij modernisering van bestaande supermarkten in plaats van de vestiging van nieuwe filialen." Gewezen is ook op bladzijde 20 van de betreffende detailhandelsvisie waar uitdrukkelijk staat dat naar de toekomst terughoudend dient te worden omgegaan met nieuwe initiatieven. Prioriteit dient uit te gaan naar het centrum van Noord-Scharwoude.	Vast staat dat een bestaande supermarkt wenst te vertrekken, en er een initiatief is voor moderniserende herontwikkeling van het bestaand gebruik. In de vergadering van 12 juli 2011 heeft de raad van Langedijk bij de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie Langedijk op ruimtelijke gronden gekozen te streven naar versterking van het dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Uitgangspunten zijn compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. In de Gebiedsvisie Vitaal Lint (d.d. 17 december 2013) wordt vitaliteit uitgewerkt binnen vier thema's: ondernemend, gastvrij, dorps, en groen/blauw lint. Doordat de Aldi vertrekt, komt ter plaatse ruimte voor de realisatie van een geclusterde nieuwbouwontwikkeling met een andere supermarkt en een aantal kleinere winkels met daar boven appartementen. De 340 m2 aan	-

Vanuit detailhandelsoverwegingen is bovendien gezegd dat het niet wordt voorgestaan om het centrum van Zuid-Scharwoude te versterken.	kleinere winkelruimte -niet beschikbaar voor de supermarkt- zorgt voor een aanvulling op het winkelsysteem in Zuid-Scharwoude en draagt bij aan de concentratie en optimalisatie van dit winkelgebied. Een trekker op de voormalige bibliotheeklocatie met voldoende parkeerruimte in een groene setting en respect voor historische structuren en karakteristieken draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal lint. Getoetst aan ruimtelijke aspecten voldoet het plan aan bovengenoemd gemeentelijk beleid. De bijzondere omstandigheid van duurzame ontwrichting is bij onderzoek niet gebleken. Om deze reden ziet de gemeente geen aanleiding om het initiatief af te wijzen. Waarvan acte in het nu voorliggende bestemmingsplan.	
4. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.1,3 ingegaan op de "ladder van duurzame verstedelijking". Ten onrechte wordt daarbij echter het uitgangspunt gehanteerd dat het zou gaan om "een kleine toevoeging van het aantal vierkante meters aan supermarkt in de gemeente". Ten onrechte wordt in de toelichting de verplaatsing en vergroting van de Aldi buiten beschouwing gelaten. Bovendien is van belang dat de Aldi (als "discount-supermarkt") een ander marktsegment bedient dan een full service-supermarkt. In het kader van de toets aan de acute regionale behoefte moet dus worden onderzocht of er überhaupt een acute regionale behoefte is voor de vestiging van een extra full service-supermarkt. Uit niets blijkt dat die acute regionale behoefte er zou zijn. In de toelichting wordt een en ander ook niet onderbouwd. Van enig adequaat distributie-planologisch onderzoek of van een haalbaarheidsonderzoek (is een derde full service-supermarkt binnen 300m exploitabel?) is niet gebleken. Het plan beantwoordt niet aan de daaraan te stellen eisen en is in strijd met het Bro.	In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 20 mei 2015 (201403699/1) overweegt de Afdeling dat een concurrent zich alleen op de Ladder voor duurzame verstedelijking kan beroepen als er door de nieuwe stedelijke ontwikkeling aantoonbare en relevante leegstand ontstaat. Reclamant heeft dit niet aannemelijk gemaakt. Ook blijkt uit meerdere uitspraken RvS dat leegstand op zichzelf niet zonder meer een beoordelingsgrond is. Bij de toetsing aan de "ladder van duurzame verstedelijking" is de locatie beoordeeld zoals thans voorligt. Zoals onder punt 2 is aangegeven, gaat het voor wat betreft de locatie Voorburggracht 224 om een toevoeging van 398 m2 WVO. De toevoeging van WVO op deze binnenstedelijke locatie is van dien aard dat er geen regionale aantrekkingskracht van uit gaat. Daarnaast wordt op deze locatie ruimte geboden aan 340 m2 WVO aan overige detailhandel. Het is enkel bedoeld om de huidige winkelveorzieningen in het centrumgebied te kunnen versterken. Het gaat niet om toetsing van acute behoefte, maar om actuele regionale behoefte. De regionale behoefte is onderbouwd middels de onder 3 genoemde Detailhandelsstructuurvisie Langedijk en Gebiedsvisie Vitaal Lint. Hierin is gekozen om op ruimtelijke gronden te streven naar versterking van het dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Uitgangspun-	-

	ten zijn compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. De 340 m2 aan kleinere winkelruimte -niet beschikbaar voor de supermarkt- zorgt voor een aanvulling op het winkelsysteem in Zuid-Scharwoude en draagt bij aan de concentratie en optimalisatie van dit winkelgebied. Een trekker op de voormalige bibliotheeklocatie met voldoende parkeerruimte in een groene setting en respect voor historische structuren en karakteristieken draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal lint. Hiermee is de actuele regionale behoefte aangetoond. En is niet van belang of het gaat om een full service supermarkt danwel een discount supermarkt. Het plan is derhalve niet in strijd met het Bro.	
5. Essentieel bij de komst van een supermarkt is dat er voldoende aandacht is voor parkeren en routing (voor de vrachtwagen) en de verkeersveiligheid. Ten onrechte bevat het bestemmingsplan geen expliciete parkeernorm. Ook uit de toelichting wordt niet duidelijk welke parkeernorm wordt gehanteerd. En voor wat betreft de routing en verkeersveiligheid is van belang dat er kennelijk wel een "inrichtingsplan" is, maar dat dat op geen enkele wijze in het bestemmingsplan is verankerd. Uit oogpunt van zorgvuldigheid dient daarom de verbeelding te worden aangepast in die zin dat precies wordt aangegeven waar welke parkeerplaatsen moeten komen (een en ander aan de hand van een concrete parkeernorm) en waar de beoogde ontsluiting komt.	De argumentatie betreft de feitelijke inrichting. Die is voor wat betreft het parkeren gewaarborgd in het plan. In artikel 8.2 van de regels zijn specifieke parkeernormen opgenomen. Hierin is bepaald dat op het bijbehorende bouwperceel moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de geldende parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee als toetsingsgrond juridisch gewaarborgd. Daarnaast is gewaarborgd dat deze op het bijbehorende bouwperceel moeten worden gerealiseerd. Het is vanuit oogpunt van flexibiliteit niet gebruikelijk om op de verbeelding exact aan te geven waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor wat betreft de ontsluiting in combinatie met het laden en lossen: erkend wordt dat dit met name bij een supermarkt een belangrijk punt is. In het bestemmingsplan wordt derhalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen.	Opnemen voorwaardelijke verplichting.
6. Niet alleen de verbeelding moet worden aangepast, maar ook artikel 3.1 van de regels. De "verkeers- en verblijfsvoorzieningen" dienen een concrete, eigen bestemming te krijgen. Zij moeten daarom uit de bestemmingsomschrijving "gemengd" worden gehaald.	Zie ook de beantwoording onder 5. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Een Gemengde bestemming waarin tevens de verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn opgenomen is toegestaan.	-
7. Artikel 3.3.1 sub e van de regels is overigens onduidelijk. Wanneer het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken "voor meer dan de be-	Door reclamant wordt artikel 3.3.1 sub e genoemd. Hierin is bepaald dat wonen is toegestaan, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven. Mogelijk	-

staande supermarkten" valt niet meer in te zien hoe er dan een extra supermarkt kan worden toegevoegd.	doelt reclamant op artikel 3.1.1 sub c, waarin is bepaald dat één supermarkt is toegestaan. Dit is naar onze mening duidelijk en in overeenstemming met de huidige en nieuwe situatie op het perceel Voorburggracht 224.	
8. Met name in het licht van artikel 3.1.1 sub c punt 2 moet nog worden opgemerkt dat in de begrippenlijst van artikel 1 een adequate omschrijving van "verkoopvloeroppervlak" ontbreekt.	Dank voor deze opmerking. In de begrippenlijst zullen wij dit opnemen.	In de begrippenlijst "verkoopvloeroppervlak" opnemen.