

201600808/1/R6.

Datum uitspraak: 22 juni 2016

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Deen Winkels B.V. en Deen Vastgoed Winkels B.V. (hierna samen en in enkelvoud: Deen), beide gevestigd te Hoorn, appellanten,

en

de raad van de gemeente Langedijk, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Deen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 mei 2016, waar Deen, vertegenwoordigd door mr. W.J.M. Loomans, advocaat te Hoorn, en de raad, vertegenwoordigd door J.F. Vijn en ing. J. de Boer, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoorne B.V., vertegenwoordigd door M. Reijne, bijgestaan door mr. R.A.M. Schram, advocaat te Haarlem, als partij gehoord.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het bestemmingsplan

2. Het bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Noord- en Zuid-Scharwoude". Het voorziet in een nieuwe bestemming voor de gronden aan de Voorburggracht 224 in Zuid-Scharwoude. Op een deel van het perceel stond hier vroeger de bibliotheek. Nu is daar een Aldi-supermarkt gevestigd. Hoorne B.V. wil de Aldi-supermarkt slopen en een nieuwe supermarkt (Vomar Voordeelmarkt) realiseren.

Het geschil

3. Deen exploiteert twee supermarkten in Noord- en Zuid-Scharwoude. Volgens Deen is er geen marktruimte voor drie full-service supermarkten binnen 300 meter. Ook vreest zij voor parkeerproblemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

4. Volgens Deen is het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking.
5. Hoorne B.V. stelt zich op het standpunt dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet strekt tot bescherming van de belangen van Deen. Zij heeft volgens de raad niet aannemelijk gemaakt dat de uitbreiding van het winkelcentrum waarin het plan voorziet, zal leiden tot een vorm van leegstand die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening relevant is. Artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht staat daarom volgens Hoorne B.V. in zoverre aan de vernietiging van het besluit in de weg.
6. Deen heeft onder meer een supermarkt aan de Voorburggracht 230 direct grenzend aan het plangebied. Deen stelt dat als gevolg van het plan leegstand in de omgeving van haar winkelpand kan ontstaan. Met het oog op haar ondernemingsklimaat stelt zij er belang bij te hebben om leegstand in de omgeving te voorkomen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van Deen. Dat zij ook een concurrent is in het marktsegment waarin het plan voorziet, leidt in dit geval niet tot een ander oordeel, omdat Deen in deze procedure niet alleen voor haar concurrentiebelang opkomt.
7. De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Bro.
8. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt in dit besluit en de hierop berustende bepalingen verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1.1 van de planregels zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor

(...)

 - c. detailhandel, met dien verstande dat: één supermarkt is toegestaan, waarbij het bruto vloer oppervlakte van deze supermarkt maximaal 1290 m² mag bedragen.
9. Vast staat dat het vorige bestemmingsplan op de gronden aan de Voorburggracht 224 voorzag in alleen de bestaande supermarkt. Deze heeft een brutovloeroppervlakte van 903 m². In het bestemmingsplan "Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude" is een supermarkt toegestaan met

een brutovloeroppervlakte van maximaal 1.290 m². Het betreft dus een toevoeging van 387 m². Deze toevoeging is naar het oordeel van de Afdeling zo klein dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dus niet van toepassing.

De Afdeling is het niet eens met Deen voor zover zij betoogt dat de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien in samenhang met de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi naar het voormalige veilingterrein-oost. Verplaatsing maakt immers geen deel uit van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan niet worden geregeld welke supermarkt zich ter plaatse vestigt.

Het betoog faalt.

Behoefte

10. Dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, betekent niet dat de beroepsgrond over de behoefte aan een supermarkt met een brutovloeroppervlakte van 1.290 m² niet zou moeten worden besproken. Dat gebeurt hierna.

11. Deen betoogt dat de raad bij de behoefteraming ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de verplaatsing en vergroting van de bestaande Aldi naar het voormalige veilingterrein-oost in Noord-Scharwoude. Zij wijst in dat verband op het advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland (hierna: RAC) en de knelpuntenanalyse van de adviseur van de Kamer van Koophandel. Daaruit volgt volgens Deen dat verplaatsing en vergroting van de Aldi ongewenst is. Deen vreest voor een duurzame ontvrichting van het voorzieningsniveau.

12. De raad stelt zich op het standpunt dat het aantal supermarkten in de omgeving gelijk blijft. Er zijn er drie en er blijven er drie. Er is volgens hem geen onlosmakelijke samenhang met de plannen voor verplaatsing van de Aldi naar het voormalige veilingterrein-oost in Noord-Scharwoude. Het plangebied maakt deel uit van de zogenoemde economische driehoek waar jarenlang een supermarkt gevestigd is. De beperkte vergroting van de supermarkt past volgens hem in het gemeentelijke beleid dat is gericht op versterking van het dorpscentrum.

13. De vestiging van een Aldi op het voormalige veilingterrein-oost is in deze procedure niet aan de orde. Verplaatsing van de bestaande supermarkt wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan immers niet worden bepaald welke supermarkt zich ter plaatse vestigt. Verplaatsing van de bestaande Aldi naar het voormalige veilingterrein-oost is ook geen voorwaarde geweest voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het advies van de RAC en de knelpuntenanalyse van de adviseur van de Kamer van Koophandel over de ontwikkeling op het voormalige veilingterrein-oost spelen in deze procedure dan ook geen rol. De Afdeling gaat daarop daarom niet in.

Wel dient de raad bij het ramen van de behoefte aan detailhandel rekening te houden met relevante concrete toekomstige ontwikkelingen. Vast staat dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een

ontwerpomgevingsvergunning in procedure was voor de vestiging van een Aldi op het voormalige veilingterrein-oost. Inmiddels is deze vergunning verleend. Ook is inmiddels een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarin deze ontwikkeling is opgenomen. Gelet hierop was de vestiging van een supermarkt op het voormalige veilingterrein-oost een concrete ontwikkeling waarmee de raad rekening moest houden.

13.1. Op 24 juni 2015 is door Connect in Project in opdracht van de raad het rapport "Notitie Supermarkt Voorburggracht 224 Gemeente Langedijk" opgesteld (hierna: het rapport van CiP). In het rapport van CiP zijn zowel de ontwikkeling in het plangebied, als de vestiging van de nieuwe supermarkt op het voormalige veilingterrein-oost betrokken. Uitgegaan wordt van een toevoeging van ongeveer 1.340 m² winkelvloeroppervlakte. Geconcludeerd wordt dat er tot 2020 ongeveer 2.000 m² winkelvloeroppervlakte aan marktruimte is. "De impact op de totale markt lijkt beperkt gezien het totale bandbreedte van supermarktmeters en de verwachte groei van de markt", aldus het rapport van CiP. Ook wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan naar verwachting niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Deen heeft de uitgangspunten noch de uitkomsten van het rapport van CiP gemotiveerd weersproken. Gelet daarop is er geen aanleiding voor het oordeel dat de raad dat rapport niet aan zijn besluit ten grondslag mocht leggen.

Het betoog faalt.

Gemeentelijk beleid

14. Deen betoogt dat het bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijke beleid. Hij noemt daarbij de Detailhandelsstructuurvisie, de gebiedsvisie en de regionale Detailhandelsstructuurvisie. Voorts citeert hij passages uit de "Visie op de Detailhandelsstructuur" van 23 december 2010.

14.1. De raad betoogt dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het gemeentelijke beleid. De raad wijst er op dat in de Detailhandelsstructuurvisie Langedijk en de Gebiedsvisie Vitaal Lint is gekozen om op ruimtelijke gronden te streven naar versterking van het dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Een trekker op deze locatie draagt volgens hem bij aan de ontwikkeling van een vitaal lint.

14.2. Ook in dit verband geldt dat de vestiging van een Aldi op het voormalige veilingterrein-oost in deze procedure niet aan de orde kan komen. Deze beroepsgrond wordt daarom alleen beoordeeld voor zover het de mogelijkheden van dit bestemmingsplan betreft.

14.3. De Afdeling acht de enkele verwijzing door Deen naar de Detailhandelsstructuurvisie, de gebiedsvisie en de regionale Detailhandelsstructuurvisie onvoldoende voor het oordeel dat het plan daarmee in strijd is. Deen beroept zich verder op de passage uit de "Visie op de Detailhandelsstructuur" waarin staat dat moet worden ingezet op modernisering in plaats van vestiging van nieuwe filialen. In dit geval is echter geen sprake van vestiging van een nieuwe supermarkt, maar de

planologische uitbreiding van een supermarkt. De uitbreiding is bovendien bedoeld om een moderne winkel met voldoende schaalgrootte mogelijk te maken. De passage waarin staat dat prioriteit dient uit te gaan naar het centrum van Noord-Scharwoude verbiedt voorts niet dat een supermarktlocatie in Zuid-Scharwoude wordt uitgebreid.

Het betoog faalt.

Parkeren

15. Deen betoogt dat in het bestemmingsplan niet is gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De voorwaardelijke verplichting die de raad daartoe heeft opgenomen, is volgens Deen te onbepaald. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met de "geldende parkeernormen" en bovendien kan daaraan worden voorbijgegaan.

16. Artikel 8, lid 8.2 luidt:

8.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/lossen

a. Het gebruik op grond van regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan wanneer op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormen en voldoende ruimte voor laden en lossen.

b. (...)

c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid a en b, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang bij het aangevraagde project is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- en losruimte wordt voorzien.

17. De raad betoogt dat uit de plantoelichting blijkt dat met de geldende parkeernormen is bedoeld te verwijzen naar het Programma van Eisen Inrichting Buitenruimte, waarin de gangbare parkeernormen Langedijk zijn gesteld, die weer zijn gebaseerd op de ASVV 2004. Ook zijn de parkeernormen vermeld in een tabel in de plantoelichting, aldus de raad.

18. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraken van 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1862, en van 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837. Uit de genoemde uitspraken volgt dat in een planregel die beoogt te waarborgen dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen duidelijk moet worden aangegeven aan welke normen of, indien toepassing wordt gegeven aan artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro, aan welke beleidsregels moet worden getoetst. Dit geldt ook voor een bestemmingsplan zoals nu aan de orde, dat een klein plangebied betreft met weinig verschillende functies.

Uit artikel 8, lid 8.2, onder a, van de planregels, volgt niet dat bij de invulling van het begrip 'geldende parkeernormen' moet worden voldaan aan het Programma van Eisen Inrichting Buitenruimte en de tabel in paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting. Aan het gegeven dat in die paragraaf staat dat op grond daarvan 86 parkeerplaatsen nodig zijn, kan geen betekenis worden toegekend, nu de plantoelichting geen bindend onderdeel

van het plan is.

Anders dan Hoorne B.V. betoogt, is er geen relevant verschil met de uitspraken van 17 juni 2015 en van 9 september 2015. Ook in de bestemmingsplannen die aan de orde waren in die uitspraken was in de plantoelichting of in de bijlage daarbij vermeld hoeveel parkeerplaatsen op grond van de toepasselijke normen moesten worden gerealiseerd.

Het betoog slaagt.

19. Deen stelt voorts terecht dat artikel 8, lid 8.2, onder c, van de planregels, het mogelijk maakt dat in het geheel niet aan de parkeernormen wordt getoetst. Als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of als er een bijzonder gemeentelijk belang met het aangevraagde project is gemoeid, kan het bevoegd gezag immers bepalen dat niet hoeft te worden voldaan aan de eis van voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormen en voldoende ruimte voor laden en lossen. In die gevallen geldt niet de eis dat op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- en losruimte wordt voorzien. De raad heeft desgevraagd ter zitting aangegeven niet te weten waarom deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Hij heeft slechts beoogd in het bestemmingsplan te regelen dat in het plangebied tenminste 86 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het betoog slaagt.

Conclusie

20. Uit 18 en 19 volgt dat in het bestemmingsplan niet is geregeld wat de raad heeft beoogd. Gelet hierop is het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 8, lid 8.2, onder a en c, van de planregels, genomen in strijd met artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

Hierbij betreft de Afdeling dat de raad in het bestemmingsplan heeft beoogd te regelen dat in het plangebied tenminste 86 parkeerplaatsen worden aangelegd en dat Hoorne B.V. desgevraagd heeft gesteld met een dergelijke planregeling in te stemmen.

21. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

22. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Langedijk van 29 september 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude" voor zover het betreft
 - a. artikel 8, lid 8.2, onder a, van de planregels;
 - b. artikel 8, lid 8.2, onder c, van de planregels;
- III. bepaalt dat artikel 8, lid 8.2, onder a, van de planregels komt te luiden:

"Het gebruik op grond van regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan wanneer in het plangebied wordt voorzien in tenminste 86 parkeerplaatsen en in voldoende ruimte voor laden en lossen.";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van artikel 8, lid 8.2, onder a, van de planregels;
- V. draagt de raad van de gemeente Langedijk op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II.b en IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Langedijk tot vergoeding van bij de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Deen Winkels B.V. en Deen Vastgoed Winkels B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 992,00 (zegge: negenhonderdtweeënnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Langedijk aan de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Deen Winkels B.V. en Deen Vastgoed Winkels B.V. het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, griffier.

w.g. Van der Wiel
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Bošnjaković
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 juni 2016

410.

Verzonden: 22 juni 2016



Raad

Datum: 15 december 2015

Besluit: Aangenomen

12 voor – 8 tegen (DL, VVD, CDA en PvdA voor), met aantekening, dat GL wel voor beslispunt 1 is.

Gemeente Langedijk

Raadsvergadering	: 15 december 2015
Agendanummer	: 14
Portefeuillehouder	: P.J. Beers
Afdeling	: Beleid en Projecten
Opsteller	: J. (Jasper) de Boer/N. (Nathalie) de Niet-Risa

Voorstel aan de raad

Onderwerp	: Bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude (54)
Programma	: Ruimtelijke Ordening

Gevraagde beslissing:

1. de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk verklaren;
2. de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
3. het Bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude conform het bepaalde in de reactienota gewijzigd vaststellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012herz001-va01 met bijbehorende regels;
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding/vraagstelling:

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het perceel aan de Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude. Dit is de locatie waar de voormalige bibliotheek heeft gestaan en waar op dit moment een Aldi supermarkt gevestigd is. 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.

Door de gemeenteraad is op 21 april 2015 een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van de randvoorwaarden en kaders zoals die in het beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd.

Mogelijke oplossingen/alternatieven:

Niet van toepassing.

Financiële aspecten:

De Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, lid 1 Wro). Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de raad echter in bepaalde gevallen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De gemeente en Hoorne B.V. zijn in het kader van de economische uitvoerbaarheid een anterieure overeenkomst aangegaan. Deze overeenkomst is op 20 mei 2015 getekend. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het is daarmee niet noodzakelijk om op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten een exploitatieplan vast te stellen.

Overleg/inspraak/zienswijzen:

Vanaf 17 juni 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is verwerkt in een reactienota. In deze reactienota is de reactie verkort omschreven. Vervolgens is het gemeentelijk commentaar weergegeven. Als laatste wordt beschreven of het facetbestemmingsplan naar aanleiding van de reactie wordt aangepast of niet. De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De door ons college vastgestelde reactienota is reeds toegestuurd naar degene die een zienswijze heeft ingediend.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een eventuele beroepsprocedure wordt versneld. De Raad van State moet binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen. Er gelden andere procedurele bepalingen, onder andere dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden vermeld en na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. In de bekendmaking moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Rapportage/verantwoording/evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit:

- Bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude;
- Reactienota naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Stukken die voor de raad ter inzage liggen:

- ingediende zienswijze.

Zuid-Scharwoude, 29 september 2015
Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

drs. J.F.N. (Hans) Cornelisse
burgemeester



Gemeente Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

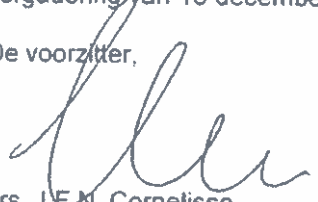
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2015 en van 10 november 2015, nummer 54;

besluit:

1. de ingediende zienswijze van Loomans Advocaten namens Deen Supermarkten BV op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen van bewoners Voorburggracht 218, Boomgaard 20, Boomgaard 26, Boomgaard 30, Boomgaard 32 en Boomgaard 8 niet ontvankelijk te verklaren;
3. de ingediende zienswijze van Loomans Advocaten namens Deen Supermarkten BV op het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
4. het Bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude conform het bepaalde in de reactienota gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012herz001-va01 met bijbehorende regels;
5. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk in zijn openbare vergadering van 15 december 2015.

De voorzitter,


drs. J.E.N. Cornelisse

De griffier,


drs. G.C.I. Kager



Bestemmingsplan Voorburggracht 224 Onderzoek Brief 18-10 en Nagekomen zienswijzen 02-11;

Brief 18 oktober 2015

Door P. Dijkstra (Voorburggracht 216) en R. Groen (Boomgaard 36) is een (niet ondertekende) brief van 18 oktober 2015, ingekomen 19 oktober, ingediend, getiteld *opschorting zienswijze*. Zij vragen alsnog zienswijze toe te staan ten aanzien van het bestemmingsplan Voorburggracht 224. Dit omdat zij door vakantie en niet ontvangen van Langedijk informeert niet op de hoogte waren van de tervisielegging.

Hieromtrent merkt het college het volgende op.

Vast staat dat de publicatie op juiste wijze heeft plaatsgevonden op 16 juni 2015 en tervisielegging aanving op 17 juni 2015, voor een periode van 6 weken. Deze periode is wettelijk bepaald.

Deze periode is reeds ruim verstreken, reden waarom opschorting of verlenging niet mogelijk is. Hoogstens zou een nieuwe publicatie kunnen worden gedaan. Dat is alleen noodzakelijk indien sprake zou zijn van een formeel gebrek, dat bovendien nog gevolgen zou moeten hebben in een vervolprocedure. Er is geen sprake van een formeel gebrek.

Dan zou sprake zijn van een indiening buiten de gestelde termijn, derhalve van een nagekomen zienswijze. Hierbij is het juridisch leerstuk van de *verschoonbare termijnoverschrijding* aan de orde. De brief van 18 oktober is echter zelf geen zienswijze, maar vraagt om *alsnog een nagekomen zienswijze* toe te staan. Daarvoor is geen voorafgaand besluit of toestemming nodig, maar *beoordeling van de ontvankelijkheid* bij de nagekomen zienswijzen zelf.

Nagekomen zienswijzen worden zelfstandig op hun ontvankelijkheid beoordeeld, als deze zijn ingediend. Nu dat bij mail van 2 november jl. is geschied vindt beoordeling plaats, zoals hierna beschreven. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt inmiddels ter vaststelling voor aan de gemeenteraad, reden waarom deze brieven nopen tot dit nagezonden stuk.

Nagekomen zienswijzen 2 november 2015

Door mw. R. Groen zijn per email van 2 november 2015 20:58, ingeboekt 3 november 2015 6 gelijkluidende brieven ingediend ten name van de volgende bewoners.

1. bewoners Voorburggracht 218 1722 GV Zuid-Scharwoude
2. bewoners Boomgaard 20, 1722 GK Zuid-Scharwoude
3. bewoners Boomgaard 26, 1722 GK Zuid-Scharwoude
4. bewoners Boomgaard 30, 1722 GK Zuid-Scharwoude
5. bewoners Boomgaard 32, 1722 GK Zuid-Scharwoude
6. bewoners Boomgaard 8, 1722 GK Zuid-Scharwoude

Deze brieven, met dagtekening 26 oktober 2015, houden in een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan Voorburggracht 224, dat ter inzage heeft gelegen van 17 juni t/m 28 juli 2015. Binnen deze termijn is gelegenheid voor het indienen van zienswijzen. Daarvan is alleen door Deen Supermarkten BV gebruik gemaakt.

In de publicatie is melding gemaakt van de toepassing van de Crisis en herstelwet.

In verband met het verlopen van genoemde indieningstermijn is onderzoek naar de ontvankelijkheid van de nagekomen zienswijzen noodzakelijk.

Ontvankelijkheid

EMAIL

Een zienswijze met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan kan gedurende de ter inzage ligging mondeling of schriftelijk worden ingediend bij de gemeenteraad (artikel 3:15 Awb). De zienswijze kan ook digitaal worden ingediend als dat bij de kennisgeving is vermeld.

Vooraf geldt dat e-mail correspondentie niet is opengesteld voor zienswijzen. Bij indiening binnen de termijn zou dat leiden tot een verzuim, met hersteltermijn. In deze casus wordt hiervan echter afgezien om onnodige administratieve handelingen voor de wederpartijen te voorkomen. Dit houdt verband met de volgende beoordelingen.

TERMIJN

Het betreft hier een bestemmingsplanprocedure, waarbij de zienswijzenfase formele procedurele status heeft.

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die over het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

Het indienen van een zienswijze is derhalve formele voorwaarde voor de mogelijkheid van beroep. De termijn voor indiening zienswijze is in deze zaak juist bepaald, bekendgemaakt en verlopen. Vast staat, dat noch door de 6 genoemde bewoners –noch andere bewoners- een zienswijze is ingediend. Ook is geen pro-forma zienswijze ontvangen.

VERSCHONING TERMIJNOVERSCHRIJDING.

hoofdregeel

Ingevolge artikel 6:13 is soms sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding, waardoor ook late zienswijzen ontvankelijk kunnen zijn. Deze verschoonbaarheid doorkruist formele procedurele termijnen en wordt derhalve alleen in bijzondere gevallen toegepast. De jurisprudentie van de Raad van State is op dit punt dus strikt.

Hoofdregeel is daarbij, dat indien van een (ontwerp)besluit op de daartoe voorgeschreven wijze kennis is gegeven, het niet deelnemen aan de bestuurlijke voorfase aan de belanghebbende verweten kan worden. (Zie ABRvS 27 december 2006, LJN AZ5177; Vznr. ABRvS 24 augustus 2006, ABkort 2006, 490. Dat de belanghebbende ten tijde van de kennisgeving op vakantie was, doet niet af aan die hoofdregeel, zie Vznr. ABRvS 8 november 2006, LJN AZ2241.) Ook lopend overleg levert geen grond voor verschoning. (RvS 2 juli 2014 nr 201400461/1/R6)

Geen argument voor termijnoverschrijding

De gelijkkluidende brief van de bewoners dd. 26 oktober bevat commentaar op het plan, maar bevat geen argument voor de termijnoverschrijding.

Door P. Dijkstra (Voorburggracht 216) en R. Groen (Boomgaard 36) is in hun brief van 18 oktober 2015, ingekomen 19 oktober, enige argumentatie gegeven. (vakantie, geen Langedijk Informeert). Beiden hebben echter geen nagekomen zienswijze ingediend.

melding

Bij brief van 11 juni 2015 is aan de reclamerende bewoners in het voorontwerp gemeld, dat het ontwerp-bestemmingsplan op 17 juni 2015 ter visie zou gaan. De bewoners met thans nagekomen zienswijzen zijn betrokken in deze mailing. De gemeente houdt een verzendregistratie bij, waarin deze brief is geregistreerd. De gemeente heeft aan reclamanten een melding gedaan, zonder daartoe verplicht te zijn. (RvS 11 april 2012 nrs 201201672/1R1 en 201201672/2/R1): geen plicht belanghebbenden het ontwerpplan toe te zenden of daarvan in kennis te stellen)

P. Dijkstra heeft tijdens een openbare vergadering van een raadsforum (27 oktober 2015) bij zijn inspraakmogelijkheid verklaard dat hij deze brief inderdaad heeft ontvangen, en gelezen maar heeft verzuimd tijdig een zienswijze in te dienen. Hij heeft dat alsnog gedaan toen hij daarop is gewezen door raadsleden.

vooraf vakantieperiode

De publicatie vond plaats op 16 juni 2015, dat ligt ruim 2 weken voor de schoolvakantie 4 juli en ruim 4 weken voor Bouwvak (20 juli). Vast staat dat dat niet ligt in de vakantie en er bovendien een 3 weken voor de vakantie een melding heeft plaatsgevonden.

Geen van de 17 reclamanten tegen het voor-ontwerp heeft een zienswijze ingediend, noch een pro-forma zienswijze ter latere aanvulling.

publicatie, bezorging

De publicatie heeft op juiste wijze plaatsgevonden in de *Staatscourant* en *Langedijk Informeert*, dat aan huis wordt bezorgd. Voorzover van belang, is bij navraag bij de verspreider geen melding gebleken door betrokken bewoners, omtrent niet-bezorging van *Langedijk Informeert*.

Conclusies

De brief van 18 oktober 2015 bevat geen zienswijze, maar een verzoek om nagekomen zienswijze toe te staan.

Er zijn vervolgens op 2 november 2015 6 brieven ingekomen, gedateerd 26 oktober. Deze brieven van 6 bewoners zijn 3 maanden te laat, derhalve ruim buiten de termijn ingediend.

Het betreft een bestemmingsplanprocedure, waarbij de zienswijzenfase formele procedurele status heeft. Er is door de bewoners geen argument gegeven voor de overschrijding. De jurisprudentie op dit punt is strikt.

Op basis van de geldende jurisprudentie volgt hieruit **niet-onvankelijkheid**. Inhoudelijke beoordeling kan hierdoor niet meer plaatsvinden.

VOORSTEL

De brieven met nagekomen zienswijze van de 6 genoemde bewoners niet-ontvankelijk te verklaren.

10 november 2015,
Burgemeester en wethouders.



Bestemmingsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude

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

Behoort bij besluit van de Raad
van de gemeente LANGEDIJK
van 15-12-2015 nr. 54
De Griffier

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

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d. 15 december 2015

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.

Deen Winkels B.V.
Loomans Advocaten
Postbus 1000
2000 AA Haarlem
T 020 610 0000
F 020 610 0001
E info@loomansadvocaten.nl

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.

Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
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 ontwikkeling 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 ontwikkeling 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. Vanuit detailhandelsoverwegingen is bovendien ge-	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 kleinere winkelruimte -niet beschikbaar voor de supermarkt-	-

zegt dat het niet wordt voorgestaan om het centrum van Zuid-Scharwoude te versterken.	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 winkelvoorzieningen 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. Uitgangspunten zijn compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoen-	-

	de 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 bestaande supermarkten" valt niet meer in te zien hoe	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 doelt reclamant op artikel 3.1.1 sub c, waarin is bepaald dat	-

er dan een extra supermarkt kan worden toegevoegd.	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.