

Z I E N S W I J Z E N N O T A

2009-0603 Weerlegging van de tegen het bouwplan ingediende zienswijzen

Toelichting

Het college heeft besloten een procedure projectbesluit artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) te starten voor het vergroten en veranderen van een winkelruimte en het ontsluiten en loskoppelen van de winkel van twee bovenwoningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vinkeveen, plaatselijk bekend Herenweg 71-73 te Vinkeveen. Dit besluit heeft vervolgens met ingang van 10 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend door

1. Boekel de Nerée, Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, namens Stichting Pensioenfonds Wonen (zienswijzen 1 t/m 18)
2. Boekel de Nerée, Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, namens Supermarkt Vinkeveen V.O.F. en Super de Boer Winkels B.V. (zienswijzen 1 t/m 18)
3. negen winkeliers van winkelcentrum Zuiderwaard, namelijk Plevierenlaan nrs. 3-5, 11, 15, 19, 21, 25, 29, 31 en 35 3645 GN Vinkeveen (zienswijzen 3, 9 en 18)
4. *(naam)* (zienswijze 9, 10 en 18)
5. *(naam)* (zienswijzen 3, 9, 10 en 18)
6. *(naam)* (zienswijze 19)

De zienswijzen zijn als volgt:

1. De mogelijke bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders volgt niet uit het raadsbesluit van 26 juni 2008 maar uit het Algemene delegatiebesluit.
2. Op 10 september 2009 is door het college van burgemeester en wethouders aangegeven waarom geen projectbesluit kan worden genomen voor de bouwplannen voor de panden van de heer F. Theijsmeyer gelegen aan de Herenweg 71-73-75 te Vinkeveen. Van gewijzigd beleid dan wel gewijzigde inzichten kan geen sprake zijn.
3. Strijdigheid met gemeentelijk beleid. Het plan past niet binnen de visies zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Centrum Vinkeveen en de Detailhandelsstructuurvisie De Ronde Venen. Ook op de Woon/wijkvisie Zuiderwaard wordt in de ruimtelijke onderbouwing op geen enkele wijze ingegaan.
4. Vestiging van de Albert Heijn supermarkt aan de Herenweg zal leiden tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. De distributieplanologische onderzoeken en notities van MKB Reva en MKB Adviseurs zijn niet ter inzage gelegd met het ontwerpprojectbesluit.
5. Er is onderzoek nodig in het kader van de Wet Geluidhinder omdat de woningen aan de Herenweg reeds lange tijd niet bewoond worden, zodat geen sprake is van woningen maar van leegstand.
6. Er dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd, omdat door de leegstand sprake is van functiewijziging en niet van voortzetting van de bestaande functie. Nu geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, valt niet uit te sluiten dat de bepalingen zoals opgenomen in de Wet bodembescherming worden overtreden.
7. Er is geen ecologie onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten op de projectlocatie.
8. Het is onjuist dat geen watercompensatie vereist zou zijn. Er is immers sprake van een toename in verharding van het oppervlak bij de uitbreiding van de winkelruimte en er worden parkeerplaatsen gerealiseerd op het naastgelegen onverharde terrein.

9. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt alleen uitgegaan van de uitbreiding van de functie. De panden staan echter gedurende een langere tijd leeg. Er is dus geen sprake van feitelijk gebruik dan wel van voortgezet gebruik zodat geen rekening kan worden gehouden met enkel de uitbreiding. De parkeerbehoefte dient derhalve te worden berekend op basis van het totale winkeloppervlak, de kantine en het magazijn. Daarnaast zal er rekening dienen te worden gehouden met de twee woningen. Ook is onduidelijk met welke parkeernorm en welke stedelijkheidsgraad er is gerekend.
10. Er zullen verkeerskundige problemen ontstaan bij het laden en lossen.
11. Er is geen sprake van een economisch uitvoerbaar plan. Zeer twijfelachtig is of de heer Theijssmeijer de € 5 miljoen aan tegemoetkoming in de planschade kan voldoen. Daarnaast is de planschadeovereenkomst en de exploitatieovereenkomst ten onrechte niet ter inzage gelegd met het ontwerpprojectbesluit.
12. Op de projectlocatie wordt een ruimer gebruik (detailhandel) mogelijk gemaakt dan waarin de ruimtelijke onderbouwing voorziet (supermarkt).
13. Op de plankaart van de bij het ontwerpbesluit behorende percelen is het bouwplan geprojecteerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Vinkeveen sectie E2251, 2843, 2753 en 4504. In het ontwerpbesluit wordt echter alleen gesproken over het kadastrale perceel sectie E, nummer 2251.
14. In het ontwerp projectbesluit wordt onder titel II van het besluit opgemerkt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, mits de onder I genoemde voorschriften in acht worden genomen. Onder 1 zijn geen voorschriften opgenomen.
15. In het ontwerp projectbesluit wordt onder titel II ingegaan op de bouwverordening. Er wordt ontheffing verleend van artikel 2.5.30 van de bouwverordening. Eer zijn voldoende bezwaren aanwezig die het verlenen van een ontheffing niet rechtvaardigen. Onder 1 zijn geen voorschriften opgenomen.
16. Niet duidelijk is of de bouwvergunningsaanvraag ook is getoetst aan artikel 44a van de Woningwet.
17. In het ontwerp projectbesluit wordt op grond van artikel 3.13 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening de termijn verlengd met twee jaar. Verwezen wordt naar een op te stellen bestemmingsplan "Kom Vinkeveen". De vraag is of de termijn van twee jaar zal worden gehaald.
18. Er zullen verkeerskundige problemen ontstaan doordat de afzonderlijk te realiseren parkeerlocaties te klein zijn voor het faciliteren van de totale parkeerbehoefte en deze parkeerlocaties niet visueel met elkaar in verbinding staan. Dit heeft tot gevolg dat er relatief veel zoekend verkeer zal zijn op straten in de directe omgeving van de winkellocatie. Door een te verwachten tekort aan parkeerplaatsen kan worden verwacht dat in de omliggende straten regelmatig overlast zal ontstaan door (fout-)parkerende winkelbezoekers. Daarnaast kan onderlinge hinder ontstaan door het gebruiksmotief van de verschillende weggebruikers.. Parkerende weggebruikers voelen zich opgejaagd en doorrijdende weggebruikers voelen zich gehinderd.
19. De winkeliers van Zuiderwaard zijn bang voor concurrentie. In het verleden was er nooit enige verkeershinder of andere overlast van de toen aldaar gevestigde supermarkt. De eventuele overlast weegt niet op tegen het maatschappelijk belang van een goed en betaalbare buurtwinkel.

Ad 1 Het delegatiebesluit, vastgesteld bij raadsbesluit van juni 2008, is ongewijzigd in het Algemene delegatiebesluit 2008 opgenomen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2008. Abusievelijk is in het ter inzage gelegde besluit verwezen naar het besluit van 26 juni 2008, dat zal in het besluit worden aangepast. Het college is derhalve bevoegd te beslissen.

Ad 2 Het memorandum van 10 september 2009 waarnaar wordt verwezen is een intern advies binnen het gemeentebestuur. Het memorandum is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Awb, derden (zoals Supermarkt Vinkeveen VOF, Super de Boer Winkels BV en Stichting Pensioenfonds Wonen) kunnen daaraan op grond van het vertrouwensbeginsel geen rechten ontlenen. Door het college, noch door de gemeenteraad is het vertrouwen gewekt dat het bouwplan niet zou worden vergund, of dat nu langs de weg van art. 3.10 Wro is of anderszins.

Ad 3 De aangevoerde argumenten komen kort samengevat erop neer dat twee centra voor dagelijkse boodschappen niet zijn toegestaan: de Herenweg zou complementair moeten zijn aan Zuiderwaard en de vestiging van een Albert Heijn supermarkt aan de Herenweg zou het functioneren van winkelcentrum Zuiderwaard ondermijnen. Deze argumenten hebben echter een op concurrentieverhoudingen georiënteerd economisch karakter. Ingevolge het op 2 december 2009 van kracht geworden Aanpassingsbesluit Dienstenrichtlijn (Stb. 2009 500) en de daarin vervatte nieuwe bepaling van artikel 1.1.2 Bro (art. VIII Aanpassingsbesluit) zijn economische doelen of economisch tests in vergunningenstelsels – zoals bedoeld in art. 14 lid 5 Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG, Pb EU L 376) verboden. Verwezen wordt ondermeer naar de Nota van Toelichting bij art. VIII. Bestuursorganen zijn gehouden hun besluitvorming overeenkomstig de eisen van art. 1.1.2 Bro tot stand te laten komen, en dienen ondermeer bij het nemen van een projectbesluit te voorkomen dat strijdigheid ontstaat met art. 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn. Beperking voor het bouwplan die berusten op economische doelen dienen niet in de besluitvorming te worden meegenomen.

In dit geval zou voor een retailbeperking een mogelijk valide dwingende reden van algemeen belang in de ogen van de Afdeling duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau kunnen zijn. Het risico van duurzame ontwricting zou in de overwegingen bij het besluit een rol kunnen spelen, maar alleen als aannemelijk zou zijn dat het bouwplan in deze vorm en omvang zou leiden tot duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau van consumenten. Het door het college ingeschakelde deskundigenbureau om ondermeer op dit punt te adviseren – SAB Amsterdam – heeft in het rapport van 4 maart 2010 mede op grond van inventarisatie van haar ter beschikking gestelde onderzoeksbronnen geconcludeerd dat geen sprake is van het risico van duurzame ontwricting. In de tekst van het SAB rapport is verwezen naar de rapporten van MKB adviseurs en MKB Reva. De rapporten van MKB adviseurs en MKB Reva maken echter geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die door het college aan het ontwerpbesluit ten grondslag is gelegd. De ruimtelijke onderbouwing wordt gevormd door het rapport van 4 maart 2010 (90743.02) van SAB Amsterdam (het ontwerp-projectbesluit). Voor de overwegingen van het college ten aanzien van de rapporten van MKB adviseurs en MKB Reva als bron voor de ruimtelijke onderbouwing van SAB (in verband met de terinzagelegging) wordt mede verwezen naar onderdeel 4 van deze behandeling van de zienswijzen. Bij die overwegingen komt de meest recente ontwikkeling in de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over de criteria voor het aannemen van duurzame ontwricting tevens een belangrijke rol toe.¹ Het geheel van ontwikkelingen in aanmerking nemend is het naar het oordeel van het college niet aannemelijk dat als gevolg van realisatie van het bouwplan een situatie zou ontstaan waarin het voor inwoners van de gemeente niet meer mogelijk zal zijn op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen te doen. Er is naar het oordeel van het college geen risico dat het bouwplan leidt tot duurzame ontwricting.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de inspraakreacties van de winkeliers van Zuiderwaard en Stichting Pensioenfonds Wonen in de gemeenteraadsvergadering van 26 november 2009 uitvoerig zijn besproken. Daarbij is door de gemeenteraad uitvoerig over de distributieplanologische effecten gesproken.

¹ Ondermeer ABRS 10 juni 2009 (AB 2009,252), ABRS 24 juni 2009 (LJN BI9713), ABRS 7 oktober 2009 (LJN BJ9465), ABRS 2 december 2009 (AB 2010, 2), ABRS 26 januari 2010, 200908102/2/R3 en ABRS 27 januari 2010, 200808233/1/R1

Het in de gemeenteraad van 26 november 2009 aangenomen amendement, dat als leidraad heeft gediend voor de besluitvorming van het college, tot het nemen van een projectbesluit voor het perceel Herenweg 71/73 te Vinkeveen om vestiging van een supermarkt op dit perceel mogelijk te maken, dient te worden beschouwd als het standpunt van de gemeenteraad na afweging van alle belangen, waaronder die van de winkeliers van Zuiderwaard. De zienswijzen en inspraakreacties van de winkeliers en de eigenaar van het winkelcentrum Zuiderwaard zijn bij de beoordeling betrokken en het bestreden besluit is in zoverre niet onvoldoende gemotiveerd.

Het college acht het niet aannemelijk dat door het realiseren van een extra winkelopervlak van 200 m² het winkelcentrum Zuiderwaard zal ondermijnen. Bovendien was er een supermarkt op deze locatie.

Ad 4 Aangevoerd wordt dat de komst van een Albert Heijn supermarkt leidt tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur en de mogelijke uitbreiding van winkelcentrum Zuiderwaard in gevaar brengt. Het college verwijst allereerst naar de overwegingen onder de weerlegging van de zienswijze onder punt 3 van deze toelichting.

Het is inmiddels vaste rechtspraak van de Afdeling dat bij het begrip duurzame ontwrichting bepalend is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Pas dan is er sprake van duurzame ontwrichting. Een mogelijke sluiting of een faillissement van concurrenten mag op zichzelf geen rol spelen. Dat geldt natuurlijk ook voor mogelijke economische of financiële gevolgen voor Zuiderwaard en de daar gevestigde ondernemers. Artikel 1.1.2 Bro verbiedt dit ook sedert 2 december 2009.

Ingevolge artikel 3:11 lid 1 Awb legt het bestuursorgaan het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage. Het rapport van SAB Amsterdam is voor het college leidend geweest, en daarin zijn de maatgevende conclusies ten aanzien van de distributieplanologische effecten vermeld, in die zin dat geen risico voor duurzame ontwrichting bestaat. De aanvullende overwegingen die hierboven zijn genoemd in aanmerking nemend heeft het college, mede gelet op art. 3:2 Awb en art. 5.1.3 Bro geen reden gezien de bronnen uit het ter inzage gelegde onderzoek van SAB Amsterdam (waaronder de in de zienswijzen genoemde marktonderzoeken) eveneens ter inzage te leggen. De rapporten van MKB adviseurs en MKB Reva maken immers geen deel uit van de ruimtelijke onderbouwing, en zijn (anders dan als door SAB geraadpleegde bron) voor de besluitvorming niet van betekenis geweest.

Ad 5 In het onderhavige geval verandert noch de functie, noch de situatie. Ingevolge artikel 1 Wet geluidhinder wordt onder “woning” verstaan: “een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is”. Dat laatste is het geval, ongeacht de vraag of de woning daar thans ook feitelijk voor wordt gebruikt. De leegstand, wat daarvan ook de oorzaak is, brengt geen verandering in de bestemming en is niet van belang voor de vraag of akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Er is geen sprake van functiewijziging in de zin van de wet.

Ad 6 De panden aan de Herenweg 71-73 werden gebruikt voor de functies detailhandel en wonen. Het college verwijst naar de overwegingen bij de weerlegging van de zienswijze onder punt 5, en de relevante bepalingen in wet- en regelgeving, waaronder art. 8 lid 2 sub c jo. Lid 3 sub c onder 2 Woningwet. Er is geen grond om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Ad 7 Het college zou geen projectbesluit kunnen nemen indien en voor zover het op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het bouwplan in de weg zou staan. Dit is niet het geval omdat het gebouw goed wordt onderhouden en het slechts een interne verbouwing betreft. Bovendien zijn de panden niet gelegen in of nabij een natuurgebied. De panden zijn in staat van verbouwing, bevinden zich binnen de bebouwde kom en vormen geen habitat voor beschermde diersoorten. Het is daarom niet aannemelijk dat er vleermuizen of andere beschermde diersoorten aanwezig zijn zodat een ecologieonderzoek niet is aangewezen.

Ad 8. Als gevolg van het besluit vinden geen dempingen of verhardingen plaats. Het naastgelegen terrein – waar parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd - was al verhard. De stelling van de gemachtigde van verzoekers dat de aanleg van de parkeerplaatsen zou resulteren in een aanzienlijke toename van het verharde oppervlak met gevolgen voor het waterbeheer onwenselijk is, is niet juist.

Waterhuishoudkundige aspecten worden in een ruimtelijke onderbouwing gewaarborgd door de verplichte watertoets, en zijn ingevolge art. 5.1.1. Bro voorgelegd aan het Hoogheemraadschap als waterbeheerder. Op 8 april 2010 is het Hoogheemraadschap akkoord gegaan met het plan.

Ad 9. Onjuist is de opvatting dat geen sprake zou zijn van voortgezet gebruik. Het oogmerk van aanvrager is het gebruik zowel van de woningen als van de winkels voort te zetten, en daartoe zijn de verbouwingswerkzaamheden gestart. De stillegging van de werkzaamheden door de schorsing maakt dat niet anders. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 22 november 2006 in zaak nr. 200606965/1 en van 6 februari 2008 in zaak nr. 200704660/1 dient bij de beantwoording van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan, waarbij een eventueel bestaand tekort buiten beschouwing kan worden gelaten. Met reeds bestaande parkeerproblemen hoeft geen rekening te worden gehouden. Op deze locatie waren al een supermarkt en een elektronicazaak gevestigd die geen eigen parkeerplaatsen hadden.

Het college heeft de parkeerbehoefte ten gevolge van het bouwplan berekend aan de hand van de notitie parkeernormen gemeente De Ronde Venen 2004. Voor bedrijven wordt daarin verwezen naar de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: ASVV 2004) van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond- Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (hierna: CROW). De kern Vinkeveen behoort tot de klasse ‘matig stedelijk’. Het college overweegt hierbij dat in de notitie van Royal Haskoning is uitgegaan van een onjuiste stedelijkheidsgraad, te weten “weinig stedelijk”. Als gevolg daarvan zijn in dat onderzoek onjuiste kencijfers en normen als uitgangspunt genomen.

Met betrekking tot supermarkten geven de CROW-aanbevelingen als richtlijn voor de parkeerbehoefte een kencijfer van minimaal 2,5 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (onder meer uitspraak van 6 augustus 2008 in zaak nr. 200708504/1) heeft het bestuursorgaan de vrijheid bij de toepassing van artikel 2.5.30, derde lid, van de bouwverordening van de in ASVV 2004 neergelegde kencijfers gebruik te maken. Het college heeft gekozen voor de minimale kencijfers in verband met de blauwe zone die in het parkeergebied is ingesteld waarmee minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat dit de doorstroming van kortparkeerders bevordert en in de nabijheid van het projectplan openbaar vervoer beschikbaar is.

Bovendien wordt op het naastgelegen terrein dat in eigendom toebehoort aan de heer Theijsmeyer een coffeecorner van 131 m² aangelegd, waarvoor 6 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd die zowel door de bezoekers van de coffeecorner als door de bezoekers van de supermarkt kunnen worden gebruikt.

Door functiewijziging verandert het gebruik van ca. 200 m² vloeroppervlakte in winkelruimte. Aan de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan van 2 x 2,5 parkeerplaats = 5 parkeerplaatsen wordt derhalve ruimschoots voldaan omdat er 18 extra parkeerplaatsen bij de supermarkt en 6 parkeerplaatsen bij de nog te realiseren naastgelegen coffeecorner worden aangelegd.

Voor de woningen geldt dat er sprake is van een interne verbouwing. Het feit dat een trappenhuis van 20 m² wordt aangelegd is niet relevant. Tevens is er geen sprake van een functiewijziging. Kortom, bij de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan, waarbij een eventueel bestaand tekort buiten beschouwing kan worden gelaten. Gelet hierop hoeven geen parkeerplaatsen voor de twee bovenwoningen te worden gerealiseerd.

Ad 10 Op deze locatie waren een supermarkt en een elektronicazaak gevestigd waar eveneens werd geladen en gelost. Er worden evenmin als in het verleden bij deze functie geen verkeersproblemen voorzien.

Ad 11 Stichting Pensioenfonds Wonen heeft door Fakton een onderzoek laten doen naar de planschade die de winkeliers en zichzelf mogelijk zal leiden door de vestiging van een Albert Heijn supermarkt aan de Herenweg. In dat onderzoek van 19 november 2009 wordt de schade berekend op €4.100.000. In het onderzoek is vermeld dat de beweerde schade ontstaat als gevolg van duurzame ontwrichting. Hierboven is al toegelicht dat bij het begrip duurzame ontwrichting de consument als uitgangspunt moet worden genomen en niet de zittende winkeliers.

Gezien de omvang van het bestaande winkelaanbod in Zuiderwaard en in aanmerking genomen het feitelijk winkelloppervlak dat in het projectbesluit in aanvulling daarop mogelijk wordt van in totaal ca. 200 m², namelijk het achterste deel van de voormalige elektronicazaak, acht het college het niet aannemelijk dat het realiseren van dit extra winkelloppervlak zal leiden tot economische schade door de winkeliers van Zuiderwaard. Belangrijker is dat dergelijke schade geen revelatie ruimtelijke oorzaak heeft, maar een economische grondslag, zodat zij niet voor vergoeding in aanmerking komt, noch als planschade noch anderszins. Op grond van vaste Afdelingsjurisprudentie (onder meer ABRvS 4 juli 2007, LJN: BA8727) dienen ruimtelijke besluiten niet om concurrentieverhoudingen te regelen.

Het college overweegt ten overvloede dat de gemeente met de heer Theijsmeyer een planschadeovereenkomst heeft gesloten en een overeenkomst heeft gesloten voor de externe kosten van het projectbesluit en de herinrichting van het trottoir. Er zijn geen aanknopingspunten om te veronderstellen dat het plan financieel niet haalbaar of niet uitvoerbaar zou zijn. Daarmee is voldaan aan het in artikel 5.1.3, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro gestelde vereiste voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor eventuele planschade voorziet de wet in een aparte procedure. Niet aannemelijk is dat ruimtelijk relevante planschaderisico's – het college verwijst naar de overwegingen ten aanzien van de concurrentieschade of economische schade – zodanig zouden zijn dat die aan de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan in de weg zouden staan.

Er is naar het oordeel van het college, art. 3:2 Awb en art. 5.1.3 Bro mede in aanmerking genomen, geen aanleiding geweest de planschadeovereenkomst of de overeenkomst over de externe kosten van het projectbesluit en de herinrichting van het trottoir ter inzage te leggen met het ontwerpbesluit.

Ad 12 De Ingevolge art. 1.1 lid 1 sub f jo. 3.10 Wro is het besluit gekoppeld aan de verwezenlijking van het aangevraagde project. De vermelding van de projectlocatie voor het gebruik voor gebruik (detailhandel) maakt dat niet anders, en deze opzet past in de standaardisering van voorschriften van de projectbesluiten en bestemmingsplannen. Het plan voldoet aan deze standaard.

Ad 13 Het betreft inderdaad de percelen Vinkeveen sectie E2251, 2843, 2753 en 4581. Het besluit zal worden aangepast.

Ad 14 Het betreft een bouwvergunning 1^e fase. Het bouwplan wordt pas in de 2^e fase aan het Bouwbesluit getoetst. In de bouwvergunning 2e fase zullen de voorschriften worden opgenomen. De betreffende zin kan in het ontwerpbesluit vervallen.

Ad 15 Hier is sprake van een misverstand. Het college wil vrijstelling als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid, onder b van de bouwverordening verlenen voor de parkeerplaatsen die op het naastgelegen terrein van dezelfde eigenaar op het perceel Herenweg 75 worden aangelegd.

Ad 16 De bouwaanvraag is niet getoetst aan artikel 44a van de Woningwet. Artikel 44a is aan de Woningwet toegevoegd bij de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob). Op grond van artikel 44a, lid 2 kan het college het Bibob-bureau om advies vragen alvorens op de vergunningaanvraag te beslissen. Het gaat hier om een bevoegdheid en niet om een verplichting. De gemeente De Ronde Venen heeft geen Bibob-beleid vastgesteld ten aanzien van bouwplannen.

Ad 17 De Crisis- en herstelwet is 31 maart 2010 in werking getreden. Hierin is de inpassingplicht van een projectbesluit uit de sinds 1 juli 2008 geldende Wet op de ruimtelijke ordening geschrapt. De nieuwe Wro bepaalde dat een projectbesluit binnen een jaar moet worden opgenomen (ingepast) in een ontwerpbestemmingsplan. Die verplichting is komen te vervallen. Het projectbesluit is dus niet meer uitsluitend bedoeld om te anticiperen op een toekomstig bestemmingsplan. Deze passage in het projectbesluit kan derhalve vervallen.

Ad 18 Op deze locatie waren hiervoor een supermarkt en een elektronicazaak gevestigd die geen eigen parkeerplaatsen hadden, en waar ook werd geladen en gelost. In de notitie van Royal Haskoning wordt opgemerkt dat de verkeerskundige problemen enkel kunnen worden opgelost door het faciliteren van een eigen parkeerterrein met voldoende parkeerplekken op eigen terrein en direct gelegen aan de winkellocatie. Er worden direct aan de winkellocatie voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bovendien wordt opgemerkt dat er ter hoogte van dit perceel twee zebrapaden en een verkeersdrempel zijn aangelegd en er een 30 km zone is ingesteld. Er wordt juist bewerkstelligd dat het doorrijdende verkeer hierdoor minder hard gaat rijden en de verkeersveiligheid zoveel mogelijk wordt bewerkstelligd.

Conclusie:

De zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. Het aangevoerde onder de punten onder 1, 13 en 14 wordt gegrond verklaard en de aangevoerde punten 2 t/m 12 en 15 t/m 18 worden ongegrond verklaard. De gegrond verklaarde zienswijzen leiden tot aanpassing van het projectbesluit.

Onder verwijzing naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling), onder andere 30 september 2009, LJN: BJ8900, overweegt de rechtbank dat verweerder bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen kan aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

Naar het oordeel van het college is de onderhavige wijziging van het projectbesluit niet zodanig dat er sprake is van een fundamentele wijziging.

Nota van wijzigingen “Projectbesluit Herenweg 71-73 Vinkeveen”

Bij de wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp zoals dat er inzage gelegen heeft, de volgende wijzigingen aangebracht:

Op grond van zienswijzen:

Hoofdstuk 2.2 De kadastrale nummers van de projectlocaties worden aangevuld met 2753 en 4581.

Hoofdstuk 8

Laatste zin vervangen door: ‘De raad van de gemeente De Ronde Venen heeft de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op 27 november 2008 gedelegeerd aan het college.’

Ambtshalve:

Hoofdstuk 4. De zin ‘Aan de zijde van de Kerklaan worden 12 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt gerealiseerd’ wordt gewijzigd in: ‘Aan de zijde van de Kerklaan worden 12 parkeerplaatsen en op het perceel aangrenzend aan de zijde van de Herenweg van dezelfde eigenaar zullen eveneens 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de geplande coffeecorner.’

Hoofdstuk 5.3.8 Laatste zin van de 1^e alinea is vervangen door: Het ontwerp projectbesluit is in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1. Bro ter beoordeling aan de waterbeheerder voorgelegd. Waternet is op 4 mei 2010 akkoord gegaan met het gestelde ontwerp.

Hoofdstuk 6 aanpassen. 2^e en 3^e zin worden vervangen door: ‘Er is echter geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4. inzake de grondexploitatie. Er is derhalve geen verplichting om een exploitatieovereenkomst vast te stellen.’

Hoofdstuk 8

Dit hoofdstuk aanvullen met: ‘Het ontwerpprojectbesluit heeft gedurende zes weken vanaf 10 maart 2010 ter visie gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging is een kennisgeving geplaatst in het plaatselijk huis-aan-huis blad en de Staatscourant. Daarnaast is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Het ontwerpprojectbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de inspectie, de provincie en het waterschap. Zowel de provincie Utrecht als het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht heeft aangegeven dat de beoordeling van het ontwerpprojectbesluit geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn diverse zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er op 6 mei 2010 een hoorzitting plaatsgevonden. De reactienota zienswijzen en het verslag van de hoorzitting zijn als separate bijlagen bij dit projectbesluit opgenomen.’

Verslag van de hoorzitting gehouden op donderdag 6 mei 2010 om 15.00 uur in het gemeentehuis, Croonstadlaan 111 te Mijdrecht.

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer N. Röling, afdelingsmanager bouw- en woningtoezicht
mevrouw A. de Vink, juridisch medewerker bouw- en woningtoezicht

Aanvrager: de heer F. Theijsmeyer en zijn advocaat mevrouw Mr. F. Güner (Gijs Heutink Advocaten) en de heer J. Dreijer.

Bezwaarde: (naam) en (naam) en hun advocaat de heer Mr. V. Leijh (Boekel de Nereé)

Bericht van verhindering: (naam) (Kruitvat) en (naam) B's Schoenenservice),
(naam) (Slijterij Vreeland), (naam) en (naam).

Betreft: ontwerp projectbesluit en ontwerp bouwvergunning aan de Herenweg 71-73 te Vinkeveen

De heer Röling opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom. Hij deelt mede dat de wethouder is verhinderd in verband met een oogoperatie. Hij geeft vervolgens een toelichting over de gang van zaken tijdens deze hoorzitting.

Na deze toelichting biedt *de heer Röling* de bezwaarden de mogelijkheid om de zienswijzen die zij over het ontwerp projectbesluit hebben geuit, nader toe te lichten.

De heer Leijh geeft aan dat hij ook namens het Pensioenfonds Wonen spreekt. Hij overhandigt zijn pleitnota en licht deze toe.

Hij geeft aan dat hij de exploitatieovereenkomst nog niet heeft ontvangen.

Daarna geeft *de heer Röling* de aanvrager de gelegenheid om hierop te reageren.

Mevrouw Güner overhandigt eveneens een pleitnota en leest deze voor.

De heer Theijsmeyer betreurt de actie van de winkeliers van Zuiderwaard. Hij wijst erop dat er slechts twee omwonenden zienswijzen hebben ingediend, één voorstander en één tegenstander, terwijl de winkeliersvereniging van Zuiderwaard de bewoners van Vinkeveen heeft opgeroepen massaal bezwaar te maken tegen dit plan.

De heer Röling deelt mede dat de gemeente De Ronde Venen geen beleidsregels voor artikel 44a van de Woningwet heeft vastgesteld, wel zijn er beleidsregels t.a.v. de Wet Bibob voor de horeca.

Mevrouw De Vink merkt op dat er nog geen exploitatieovereenkomst met de heer Theijsmeyer is gesloten. Zodra dit het geval is zal een afschrift van deze overeenkomst aan de heer Leijh worden gezonden. Wel is er een planschadeovereenkomst gesloten die al aan Boekel de Nereé is toegezonden.

De heer Leijh wijst erop dat de gemeente aanzienlijke risico's loopt voor planschade nu er geen planschadeanalyse aan ten grondslag ligt. De heer Theijsmeyer zegt dat er wel een planschadeanalyse is gemaakt en daaruit blijkt dat er geen planschade te verwachten is.

De heer Röling zegt dat deze planschadeanalyse niet door de gemeente is ontvangen.

De heer Röling geeft aan dat het beeld voor hem duidelijk is en dat alle partijen een kopie van het verslag toegestuurd krijgen. Nadat niemand meer iets heeft op- of aan te merken wordt de hoorzitting gesloten.