

Besluit van de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald"

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 25 februari 2016, gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen door iedereen konden worden ingediend;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

- I. de ingediende drie zienswijzen alle ontvankelijk te verklaren;
- II. de ingediende zienswijzen af te handelen overeenkomstig het gestelde in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald' van 10 mei 2016 en de brief aan de raad van 2 juni 2016;
- III. het ontwerpbestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald" met de IDN nummer "NL.IMRO.0893.BP16001GODIVSIE-ON01", zoals dat ter inzage heeft gelegen, ambtshalve gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals die zijn aangegeven in het voorstel van 10 mei 2016;
- IV. het ontwerpbestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald" met de IDN nummer "NL.IMRO.0893.BP16001GODIVSIE-ON01", zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen die gemeld worden in de Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald" en de brief aan de raad van 29 april 2016 met kenmerk Griff 27544. Het nieuwe IDN nummer wordt: NL.IMRO.0893.BP16001GODIVSIE-VA01.
- V. Voor het bestemmingsplan "Gochsedijk Siebegewald" geen exploitatieplan vast te stellen.

Voor de rechtsbeschermingmogelijkheden tegen dit besluit wordt verwezen naar de openbare bekendmaking van dit besluit.

Bergen, 14 juni 2016

De griffier

I.C. van 't Hof

De voorzitter

M.H.E. Pelzer

B/A

Gemeenteraad van Bergen

Postbus 140, 5854 ZJ Bergen

Telefoon (0485) 34 83 83

Telefax (0485) 34 28 44

E-mail info@bergen.nl

www.bergen.nl

Datum: 2 juni 2016

Ons kenmerk:

Onderwerp: Bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald.

Geachte leden van de raad,

In de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie van 25 mei jl. is het voorstel besproken tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald".

Naar aanleiding van deze vergadering gaan wij hieronder in op de mail van de heer Zandbelt namens de heer Lanting van 23 mei 2016 en de mail van Holla advocaten namens Jan Linders B.V. van 19 mei 2016.

Mail van de heer Zandbelt.

Door de heer Zandbelt is, via de mail van 23 mei 2016, aangegeven dat hij zich kan vinden in het voorliggende voorstel. Hij verzoekt u dan ook het plan vast te stellen. Echter, hij geeft in overweging om in overleg met het hem het plan op onderdelen te bespreken om, zonder wijziging van de inhoud ervan, het totale concept te versterken.

U heeft ons gevraagd hierover in overleg te treden. Hiervoor is direct op die avond een vervolgoverleg gepland met de heer Zandbelt en de heer Lanting op 2 juni 2016.

Op donderdag 26 mei en vervolgens nog een keer op maandag 30 mei heeft er, ter voorbereiding op dit gesprek, telefonisch overleg plaatsgevonden met de heer Zandbelt. Hierbij zijn de diverse wijzigingen die voortkomen uit de zienswijzennota en de ambtshalve wijzigingen doorgesproken. Dit heeft er toe geleid dat de heer Zandbelt er van overtuigd is geraakt dat deze op een zodanige manier in het plan worden meegenomen dat het niet nodig is het concept nog nader te versterken.

Ook is er nog eens samen kritisch gekeken naar het rapport van Seinpost zoals dat er nu ligt en de reactie op de zienswijze zoals die door Seinpost is geformuleerd. Naar aanleiding daarvan heeft ook nog overleg plaatsgevonden met Seinpost over het laten vervallen van de locatie van Weijs. Dit alles heeft er toe geleid dat we samen hebben geconstateerd dat in het rapport van Seinpost voldoende is onderbouwd dat de plannen voor een nieuwe H&P supermarkt met een oppervlakte van 1.650 WVO reëel zijn en dat er in rapport daarnaast nog gekeken is naar de realiteitswaarde van de planologische mogelijkheden in Siebengewald (de kans dat zich nog een supermarkt in Siebengewald zou vestigen). Dit behoeft geen verdere aanvulling.

Tenslotte is gekeken in hoeverre Jan Linders in het vervolg als belanghebbende zou kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie kan een eigenaar van een supermarkt belanghebbende zijn bij de vestiging van een andere supermarkt als die in hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment zit. Dit is gezien de afstand van de Jan Linders tot de H&P supermarkt van zo'n 6 km maar de vraag. Echter het kan niet op voorhand volledig worden uitgesloten dat Jan Linders wel als belanghebbende kan worden aangemerkt. Dit is pas in een eventuele beroepsprocedure relevant, een zienswijze kan immers door eenieder worden ingebracht.

Bezoekadres:

Raadhuisstraat 2

5854 AX Nieuw Bergen

.

Dit alles heeft er toe geleid dat we op 30 mei jl. hebben geconcludeerd dat het niet meer nodig is om op 2 juni bij elkaar te komen. Deze bijeenkomst is dan ook niet doorgegaan.

Mail van Holla Advocaten.

Op 19 mei 2016 is door Holla advocaten namens Jan Linders aan u een reactie gestuurd over het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald.

In deze brief wordt allereerst aangegeven dat er een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en Jan Linders (hierbij wordt gerefereerd aan de brief aan de raad van 29 april 2016 kenmerk GRIFF 27544). Het is duidelijk dat deze overeenkomst is gesloten tussen drie partijen, namelijk H&P supermarkt, Jan Linders B.V. en Hinke Fongers B.V. Deze drie partijen hebben de overeenkomst ondertekend. De gemeente heeft gefaciliteerd in het regelen van de afspraak en het opstellen van de brief, echter is formeel geen partij.

Daarbij is ook nog eens duidelijk in de mail van de heer Zandbelt aangegeven dat de zienswijzen en de afspraken alleen gingen over de ontwikkellocatie van de heer Lanting.

Daarnaast wordt aangegeven dat er geen aangepaste set regels en verbeelding is aangegeven. Dit is correct. Er is echter wel duidelijk in de zienswijzennota en het raadsvoorstel aangegeven welke aanpassingen er zullen worden gedaan. Dit geeft voldoende inzicht in de wijzigingen en ook in de wijze waarop de gemaakte afspraken tussen partijen in de stukken worden verwerkt.

Tevens wordt in de brief Holla Advocaten aangegeven dat er alleen financiële motieven ten grondslag liggen aan het schrappen van de locatie van Weijs en dat in strijd zou zijn met artikel 3.1 Wro. Hierbij wordt echter voorbij gegaan aan hetgeen vermeld is in artikel 3.1.6 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin staat aangegeven dat "een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld moet gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd: f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan".

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (paragraaf 4.9) is opgenomen dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is voor de initiatiefnemer. Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is in eerste instantie het voorbereidingsbesluit zoals dat door uw raad vorig jaar is genomen. Vervolgens is het initiatief van de H&P supermarkt om uit te breiden ook meegenomen in het bestemmingsplan. De locatie Weijs zit in het ontwerp bestemmingsplan op initiatief van de gemeente.

Inmiddels is het duidelijk dat er met betrekking tot deze locatie een fors planschaderisico ligt. Hiermee is het duidelijk geworden dat de locatie van Weijs door de gemeente financieel niet haalbaar is. Het plan wordt voor dit onderdeel daarmee economisch niet uitvoerbaar. Er is namelijk geen dekking voor dit bedrag. Op dit onderdeel zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast (zie bijgevoegd raadsvoorstel).

Overigens wordt in het raadsvoorstel niet alleen ingegaan op financiële motieven. Er wordt ook ingegaan op de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn voor de vestiging van een supermarkt op de locatie van Weijs. Ook het rapport van Seinpost gaat in op de realiteitswaarde van de planologische mogelijkheden van Siebengewald. Hiermee liggen er ook ruimtelijke motieven ten grondslag aan het besluit om de locatie Weijs niet mee te nemen in het bestemmingsplan.

Tenslotte merkt Holla advocaten op dat er door u passieve risicoaanvaarding geconstrueerd had kunnen worden en dat er sprake is van een normaal maatschappelijke ontwikkeling. Dit is echter niet het geval. In de planschaderisicoanalyse wordt hier afdoende op ingegaan (paragraaf 8.3.3. en paragraaf 8.4).

Het moge duidelijk zijn dat het niet zeker is dat er door de eigenaar van de locatie Weijs een planschadeverzoek zal worden ingediend. Ook is het niet zeker dat als er een dergelijk verzoek komt dat het bedrag ook zal worden toegekend. Echter er is in beeld gebracht dat het risico er is en dat er geen dekking is voor het mogelijke schadebedrag.

Wij stellen u dan ook voor om deze brief mee te nemen in de besluitvorming en ook mee te nemen in het raadsbesluit (zie bijlage voor concept raadsbesluit).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,

de burgemeester,

Drs. C.G.W. Jansen

M.H.E. Pelzer

Bijlage: Aangepast raadsvoorstel en concept raadsbesluit. (Wijzigingen zijn met geel aangegeven).

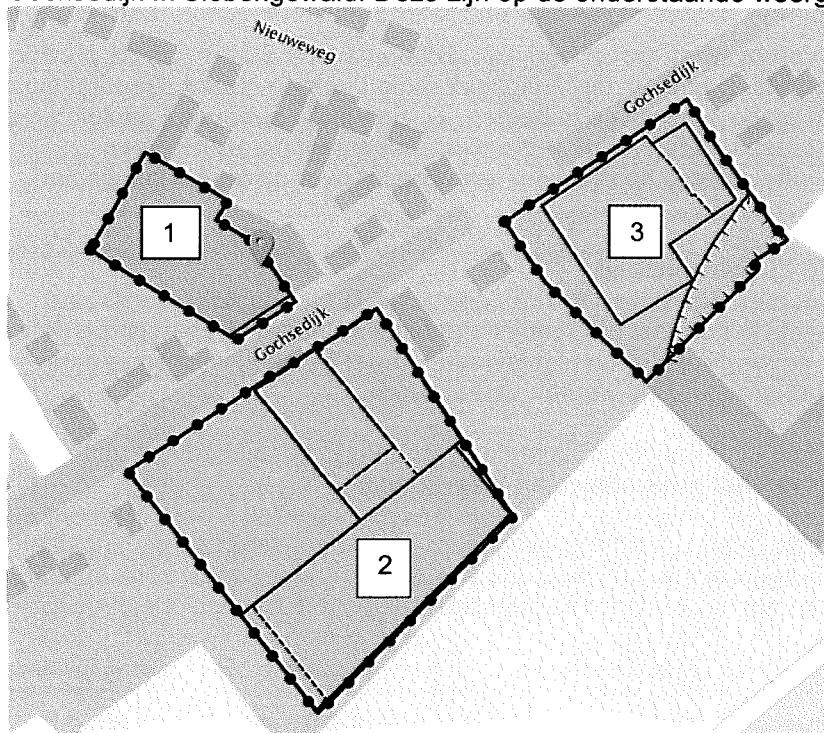
Voorstel aan de gemeenteraad

datum: 10 mei 2016	portefeuillehouder: Wethouder Buiting	Datum vergadering: 14 juni 2016
agendanummer: 14		
onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald.		

Aan de raad,

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald heeft betrekking op drie locaties aan de Gochsedijk In Siebengewald. Deze zijn op de onderstaande weergave te zien.



Locatie 1.

De huidige locatie van de H&P supermarkt.

Hier wijzigt niets aan de bestemming behalve dat hier de mogelijkheid vervalt om er een supermarkt te vestigen.

Locatie 2.

De locatie waar de H&P haar nieuwe supermarkt wil realiseren.

Hier wordt een nieuw bouwvlak opgenomen voor de realisatie van een supermarkt achter op het perceel. De huidige parkeerplaats blijft bestaan. De bestaande bebouwing blijft bestaan, maar in de toekomst is het mogelijk de bestaande 500 m² aan bebouwing af te breken en elders op het perceel op te bouwen.

Locatie 3.

De locatie van fietsenwinkel Weys.

Hier wijzigt niets aan de bestemming behalve dat hier de mogelijkheid vervalt om er een supermarkt te vestigen.

Op 23 februari hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 25 februari t/m 6 april 2016.

Relatie met begroting/coalitieprogramma/speerpunten

Met dit plan wordt een positieve bijdrage geleverd aan het behoud en de verbetering van de voorzieningenstructuur in Siebengewald. Dit komt te goede aan de leefbaarheid van Siebengewald.

Argumenten

1. Zienswijzen

De inzage van het plan heeft drie zienswijzen opgeleverd. Een samenvatting en reactie op de zienswijzen is terug te vinden in de bijlage 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald, 10 mei 2016. Wij stellen u voor om op basis van de zienswijzennota het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg, het Waterschap Peel en Maasvallei en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Gedeputeerde Staten heeft het plan beoordeeld op de provinciale belangen. Zij zien in dit plan geen aanleiding een zienswijze in te dienen. Het Waterschap heeft laten weten over dit bestemmingsplan geen opmerkingen te hebben. De Veiligheidsregio heeft advies uitgebracht over dit bestemmingsplan. Hieronder wordt dit advies toegelicht.

Advies van de Veiligheidsregio Limburg-noord.

De supermarkt en de 6 appartementen daarboven worden aangemerkt als (beperkt) kwetsbare objecten. Door de nabijgelegen activiteiten, het LPG tankstation met vulpunt en reservoir en de weg N552 waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, moet getoetst worden aan het plaatsgebonden risico en moet het groepsrisico worden verantwoord.

Het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord is in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de verantwoording van het groepsrisico en hulpverlening.

Het bestuur van de Veiligheidsregio heeft zijn advies gebaseerd op het ontwerpbestemmingsplan. Het advies aan het college van burgemeester en wethouders is om een nader onderzoek in te stellen naar de haalbaarheid van de in hoofdstuk 4 van de Rapportage advies externe veiligheid, genoemde punten.

Haalbaarheid

Het plan laat nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toe binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van de Gochsedijk.

Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en de Risicokaart blijkt dat het groepsrisico ter plaatse minder is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Volgens het advies van de veiligheidsregio is het aannemelijk dat het groepsrisico niet toeneemt.

Gelet op bovenstaande en het gestelde in artikel 8, tweede lid van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is alleen artikel 7 van het Bevt van toepassing. De verantwoording dient betrekking te hebben op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Er wordt geadviseerd de bluswatervoorziening te verbeteren en/of uit te breiden. In het plangebied zou de bluswatervoorziening onvoldoende zijn. Die zou maar 20 m³/uur zijn terwijl 30m³/uur aanwezig dient te zijn.

Hierover is contact opgenomen met de Waterleidingmaatschappij Limburg (WML). Uit dit overleg is naar voren gekomen dat de capaciteit die er in Siebengewald aanwezig is nu al ruim voldoende is. Deze is namelijk 62 m³/uur. De bluscapaciteit van 20 m³ is gebaseerd op een worstcasescenario. Dit is de minimale capaciteit op de maximale dag op de meest ongunstige tijd. Op andere tijden is er een hogere capaciteit beschikbaar.

Daarnaast is gebleken uit overleg met de brandweer dat er ook mogelijkheden zijn om bluswater aan te voeren vanuit de visvijver aan de Gochsedijk in Siebengewald. Deze ligt op een afstand van circa 500 meter. Het is bij een calamiteit mogelijk hier een pijp aan te leggen en op deze manier te voorzien in extra bluswater.

Gelet op bovenstaande is in redelijkheid voldoende bluswater aanwezig om brand te kunnen bestrijden. Het advies geeft in deze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen t.o.v. het ontwerpplan.

Zelfredzaamheid

Geadviseerd wordt om bij het ontwerp van het gebouw rekening te houden met (nood) uitgangen en ontluchtingsmogelijkheden aan één of beide zijden en/of achterzijde van het gebouw en een minimale afstand van 2,5 meter tot de perceelgrens vrij te houden.

Dit advies wordt doorgespeeld aan de initiatiefnemer die opdracht zal geven voor het maken van een ontwerp voor de supermarkt. Het advies inzake bouwvoorschriften kan geen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Het Bouwbesluit 2012 voorziet in deze van een uitputtende regeling.

Daarnaast wordt geadviseerd om functies voor verminderd zelfredzame personen aan de risicozijde uit te sluiten. Hierbij wordt aangegeven dat onbekend is of in de appartementen functies worden toegestaan voor verminderd zelfredzame personen.

Het toelaten in het bestemmingsplan van functies bestemd voor verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of een revalidatiecentrum in appartementen is niet aan de orde. De in het bestemmingsplan toegelaten appartementen hebben een woonbestemming.

De bestemming Gemengd laat ook maatschappelijke functies toe bedoeld voor verminderd zelfredzame personen. In artikel 1.30 van de Regels van het bestemmingsplan 'Gochsedijk Siebengewald' worden o.a. genoemd: justitiële inrichtingen en kinderdagverblijven.

De risicokaart vermeld 244 transporten van brandbare vloeistoffen, stof categorie LF1, teljaar 2003. In het advies van het bestuur van de Veiligheidsregio lijken deze transportbewegingen abusievelijk geduid als transporten van zeer brandbare vloeistoffen, stofcategorie LF2.

Voor zowel stofcategorie LF1 als stofcategorie LF2 geldt volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport, versie 1.1 een 1% letaliteitsafstand van 45 meter. De 100% letaliteitsafstand is derhalve korter dan 45 meter.

Nu binnen de 100% letaliteitszone geen functies bestemd voor verminderd zelfredzame personen worden toegelaten geeft het advies geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In het advies van het bestuur van de veiligheidsregio is aandacht gegeven aan het plasbrands scenario. Wij merken op dat de Gochsedijk geen Basisnetweg is met een plasbrand aandachtsgebied. De benadering in het advies is in deze gebaseerd op effecten en niet op risico's; er is geen rekening gehouden met de kans dat de effecten optreden.

Het advies van de veiligheidsregio geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening bevat in afdeling 6.4 regels inzake de grondexploitatie. Uitgangspunt is dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan dient vast te stellen als

er in dit bestemmingsplan nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Het exploitatieplan is een instrument waarmee het gemeentebestuur bepaalde kosten die door haar worden gemaakt kan verhalen op de initiatiefnemer. Echter in dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen waarbij kosten verhaald moeten worden. Hierdoor is er nu geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

4. Landschappelijke inpassing.

In overleg met de heer Lanting zijn er in de landschappelijke inpassing nog enkele kleine wijzigingen aangebracht. Op de tekening is een foto toegevoegd met een korte toelichting hoe de groenvoorziening aan de achterzijde wordt vormgegeven.

Deze wijziging wordt ambtshalve in het plan meegenomen in de vorm van het vervangen van de bijlage.

5. Planschade

De wijziging van het bestemmingsplan Siebengewald zou kunnen leiden tot planschadeclaims. In één van de zienswijzen wordt ook aangegeven dat er een waardevermindering van de woning op zal treden ten gevolge van dit plan. Planschade die voort komt uit dit plan komt geheel voor rekening van de gemeente.

Om de financiële gevolgen voor de gemeente in beeld te brengen is er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en vervolgens is deze planschade getaxeerd (Zie bijlage: Planschaderisicoanalyse Gochsedijk Siebengewald van BRO en Taxatierapport van Gloudemans).

Planschaderisicoanalyse.

Uit de planschaderisicoanalyse is naar voren gekomen dat dit bestemmingsplan kan leiden tot enkele reële planschadeclaims.

Voor de eigenaren van de percelen Gochsedijk 86, 88, 102 en 106 wordt geconcludeerd dat zij ten gevolge van dit plan in een juridisch-planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren. Deze woningen ondervinden een lichte tot gemiddelde vermindering van uitzicht en/of bezonning van de achtertuin.

Voor de eigenaar/eigenaren van de percelen Gochsedijk 108-112 bestaat een reële kans op directe planschade, vanwege het vervallen van de mogelijkheid om een supermarkt ter plaatse te exploiteren.

Op basis van deze gegevens is door Gloudemans een inschatting gemaakt van deze schade. Uitdrukkelijk moet hierbij worden vermeld dat het gaat om een raming van de schade. Een daadwerkelijk onderzoek naar de exacte hoogte van de schade vergt diepgaand onderzoek waarbij de betrokken objecten worden opgenomen en de aanvragers worden gehoord. Dit is nu niet gebeurd.

Daarnaast is het van belang om te weten dat ingevolge artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening in ieder geval voor rekening van de benadeelde blijft een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfaitaire drempel).

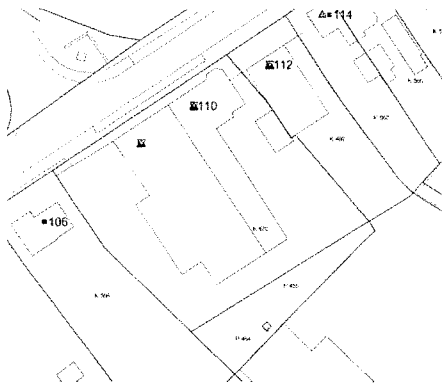
Volgens de inschatting van Gloudemans is er één woning, namelijk Gochsedijk 102, waarbij een waardevermindering optreed (buiten de 2% die voor eigen rekening dient te blijven). Deze wordt geraamd op 4.500 euro.

Voor de overige woningen wordt ingeschat dat de waardevermindering geheel tot het maatschappelijk risico behoort (dus binnen de 2% blijft).

Voor de locatie van de percelen Gochsedijk 108-112 blijkt uit de taxatie van Gloudemans dat de hoogste waarde van deze percelen wordt ontleend aan de mogelijkheid tot gebruik als supermarkt. De waardedaling als gevolg van het vervallen van de gebruiksmogelijkheid als supermarkt wordt dan ook fors ingeschat. Uitgaande van een waardedaling per vierkante meter verkoopvloeroppervlak (vvo) van 188 euro komt deze bij een vvo van 855 vierkante meter op een bedrag van 162.000 euro.

Dit risico is dermate groot dat moet worden heroverwogen of voor deze locatie wel een dergelijke beperking moet worden opgelegd. Immers mocht het komen tot een planschadeverzoek dan is de kans reëel dat hier een fors bedrag aan schade uit komt.

De reden dat deze locatie is opgenomen in het bestemmingsplan is vanwege de bestemming Gemengd. Deze bestemming laat o.a. detailhandel toe en derhalve ook een supermarkt. Deze bestemming ligt hier over de percelen Gochsedijk 108-112 heen.



Als er echter gekeken wordt naar de eigendomssituatie dan moet het perceel Gochsedijk 112 worden gezien als een zelfstandig perceel. Dit is namelijk van een andere eigenaar dan het perceel Gochsedijk 108-110. Het perceel Gochsedijk 112 is te klein voor de vestiging van een supermarkt

Het perceel Gochsedijk 108-110 is wel in handen van één eigenaar. In theorie zou het hier mogelijk zijn om er een supermarkt te vestigen. De kans hierop lijkt op dit moment nihil. Er zit nu een goed lopend familiebedrijf met een jonge ondernemer die het bedrijf net heeft overgenomen. Deze ondernemer woont bij het bedrijf in de aanwezige woning. De kans dat deze ondernemer op korte termijn besluit zijn bedrijf en woning van de hand te doen is niet groot.

Daar komt nog eens bij dat deze locatie slechts groot genoeg is voor de realisatie van een (kleine) buurtsupermarkt en niet voor een moderne full service supermarkt. Voor partijen die er op uit zijn om wellicht in Siebengewald een concurrentiepositie in te nemen met een supermarkt is deze locatie alleen al vanwege dat feit hoogstwaarschijnlijk niet interessant. Immers om de concurrentie aan te kunnen gaan zal er een moderne full service supermarkt moeten kunnen komen en niet een beperkte buurtsuper.

Conclusie:

Uit het voorgaande blijkt dat er een fors planschaderisico zit in het aanpassen van de bestemming van het perceel voor de percelen Gochsedijk 108-112. Dit risico is zo groot dat hiermee dit planonderdeel niet meer economische uitvoerbaar is voor de gemeente. Voor dit bedrag is immers geen dekking en daarmee is het plan in deze opzet niet haalbaar.

Gelet op de wens om wel medewerking te verlenen aan het initiatief voor een grotere supermarkt is derhalve gekozen voor een gewijzigde opzet om daarmee de haalbaarheid te vergroten.

In paragraaf 4.9 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is nu opgenomen dat de beoogde ontwikkeling financieel uitvoerbaar is voor de initiatiefnemer. Hier zal aan moeten worden toegevoegd dat voor wat betreft de locatie Weijs de ontwikkeling voor de gemeente financieel niet uitvoerbaar is. Immers er is geen dekking voor het planschaderisico aanwezig. Voorstel is dan ook om deze locatie uit het plan te laten.

Hiermee wordt het uitgangspunt van het voorbereidingsbesluit geen geweld aan gedaan. Immers de kans dat zich hier daadwerkelijk een full service supermarkt zal vestigen in de toekomst is gezien de oppervlakte van het perceel en het huidige gebruik verwaarloosbaar.

Voorgesteld wordt dan het plan op dit punt ambtshalve te wijzigen.

Communicatie

Er komt een publicatie in de Staatscourant, plaatselijke krant en internet. De stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl. Indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van dit besluit.

Juridische aspecten

Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ingediend. Die partijen kunnen dus ook in beroep gaan tegen dit plan bij de Raad van State. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld. Dit betekent dat ook belanghebbenden die belang hebben bij de wijzigingen tegen het plan in beroep kunnen gaan.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Deze komen ten laste van de post 'Planologie'.

Uit het plan kan planschade voort komen. Inschatting is dat het risico hierop na het schrappen van de locatie Gochsedijk 108-112 beperkt is (rond de 4.500 euro). Deze komen ten laste van de post 'Onvoorzien incidenteel'.

Voorstel

Wij stellen u voor:

Het bestemmingsplan: "Gochsedijk Siebengewald" gewijzigd vast te stellen zoals verwoord in bijgevoegd besluit.

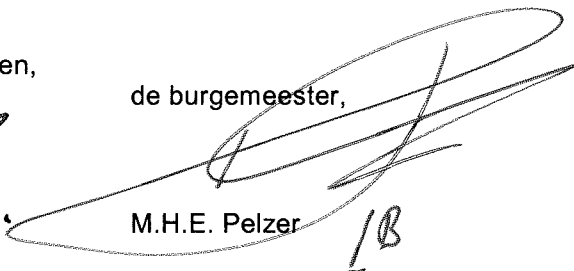
Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,

Drs. C.G.W. Jansen



de burgemeester,

M.H.E. Pelzer



Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald.
2. Mail GS dat ze geen aanleiding zien om zienswijze in te dienen.
3. Mail Waterschap dat ze geen opmerkingen over het plan hebben.
4. Planschaderisicoanalyse Gochsedijk Siebengewald, nr. 211x08176.088033_2, 2 mei 2016.
5. Taxatierapport Gloudemans, 29-04-2016.
6. Raadsvoorstel & conceptbesluit.
7. Zienswijzennota d.d. 10 mei 2016 met bijlagen.
8. Concept raadsbesluit.

Ellen Arts

Van: Schlicher, Stéphanie <smp.schlicher@prvlimburg.nl>
Verzonden: vrijdag 25 maart 2016 14:46
Aan: algemene postbus; Ellen Arts; _postbus
CC: Vossen, Ingrid; Schins, Ruud
Onderwerp: 2016/16397 Artikel 3.8, lid 1 Wro Ontwerp-bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald"
Bijlagen: ATT00001.txt

Artikel 3.8, lid 1 Wro
Ontwerp-bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald", hierna te noemen het plan.

Geachte Raad,

Het plan is beoordeeld op de provinciale belangen. In lijn met de bestuursafspraken wil de provincie een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand houden, waarbij het faciliteren van schaalvergroting op de juiste plek een van de uitgangspunten is. Aangezien er met dit plan sprake is van hervestiging en uitbreiding van een bestaande supermarkt binnen het centrumgebied waarbij bovendien plancapaciteit wordt geschrapt, zien wij geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts
clustermanager Ruimte

provincie limburg



Ellen Arts

Van: Patrick Caris <Patrick.Caris@wpm.nl>
Verzonden: woensdag 6 april 2016 15:48
Aan: Ellen Arts
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald

Beste Ellen,
Hierbij wil ik je meedelen dat we over het onderstaande bestemmingsplan geen opmerkingen hebben. Alles staat goed verwoord in de toelichting van het plan.

Met vriendelijke groet,

Patrick Caris | Senior Technisch Medewerker Vergunningen

Waterschap Peel en Maasvallei
Postbus 3390, 5902 RJ Venlo
Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo

T +31 77 3891288
M +31 6 31759731
I www.wpm.nl



Fiets vanaf 24 april langs ons water tussen Weert en Nederweert!

Van: Gert Middel
Verzonden: dinsdag 1 maart 2016 12:27
Aan: Watertoets
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald

Ter beoordeling/ behandeling.

Met vriendelijke groet,

Gert Middel | Senior Medewerker Integraal Waterbeheer en Ruimtelijke Ordening

Waterschap Peel en Maasvallei
Postbus 3390, 5902 RJ Venlo
Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo

T +31 77 38912 29
M +31 652041 117
I www.wpm.nl



Check 24/7 het waterpeil bij u in de buurt en ontvang een alert bij overlast.
Download de app WaterstandLimburg.

Van: Ellen Arts [<mailto:h.arts@bergen.nl>]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2016 12:25
Aan: Gert Middel
Onderwerp: Bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald

Beste Gert,

Graag wil ik je hierbij in het kader van het vooroverleg in kennis stellen van de inzage van het ontwerp bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald".

Het bestemmingsplan heeft betrekking op drie locaties aan de Gochsedijk in Siebengewald. Voor twee locaties verandert niet veel. Het betreft de huidige supermarkt en de fietsenwinkel in Siebengewald. Hier vervalt de mogelijkheid om er in de toekomst een supermarkt te vestigen.

De huidige supermarkt zal worden verplaatst naar de overkant van de Gochsedijk. Hier komt een nieuw bouwvlak waarbinnen de nieuwe supermarkt kan worden gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan Siebengewald bevatte al een fors bouwvlak. Dit vlak lag echter tegen de Gochsedijk aan en zal voor een groot deel komen te vervallen. Het bouwvlak voor de nieuwe supermarkt komt verder achter op het perceel te liggen, achter de aanwezige parkeerplaats.

De oppervlakte van dit nieuwe bouwvlak is groter dan 2000 m². Dit dan ook de reden om dit plan voor te leggen.

Hieronder de link naar het plan:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0893.BP16001GODIVSIE-ON01>

Mocht je er behoefte aan hebben dan kan ik de stukken ook als PDF mailen.

De inzage van het plan loopt t/m 6 april 2016.

Mocht je nog vragen over het plan hebben dan hoor ik het graag. Ik ben bereikbaar via de mail en telefonisch op maandag, dinsdag en donderdag via nummer 0485-348358.

Met vriendelijke groet,

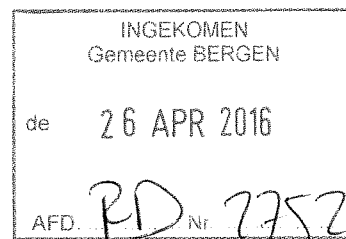
Ellen Arts
Adviseur RO gemeente Bergen



Postbus 140, 5854 ZJ Bergen
Telefoon (0485) 34 83 83
Telefax (0485) 34 28 44
E-mail info@bergen.nl
Website www.bergen.nl



Gemeente Bergen
College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. mevrouw Ellen Arts
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN LB



datum	22 april 2016	behandeld door	Frank Wulms
uw kenmerk		telefoonnummer	+31 88 11 90628
ons kenmerk	UIT010649	bijlage(n)	1
onderwerp	Advies externe veiligheid Gochsedijk Siebengewald		

Geachte mevrouw Arts,

Op 1 maart 2016 heeft u de Veiligheidsregio Limburg-Noord gevraagd om advies uit te brengen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Gochsedijk" in Siebengewald. Dit advies wordt gegeven op basis van artikel 7 en 9 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Dit advies is gebaseerd op de bij de aanvraag gevoegde stukken.

Het advies is opgesteld door de heer F. Wulms (Veiligheidsregio Limburg-Noord). Het conceptadvies is afgestemd Ellen Arts van de gemeente Bergen. Een uitgebreide analyse en advies is beschreven in de rapportage welke u als bijlage bij deze brief aantreft. Daar waar in deze brief verwezen wordt naar hoofdstukken of paragrafen, zijn deze terug te vinden in deze rapportage.

Relevante aspecten externe veiligheid

Bij dit ontwerp bestemmingsplan "Gochsedijk" Siebengewald zijn de volgende aspecten relevant (hoofdstuk 2):

Risicobronnen:

- Rijksweg N552,
- Tankstation Gochsedijk en
- LPG vulpunt achterterrein Gochsedijk 108.

Groepsrisico: voor het plangebied zijn geen risicoberekeningen gemaakt.

Scenario's en mogelijkheden voor hulpverlening (hoofdstuk 3): het plangebied ligt in het effectgebied van de volgende scenario's:

- Calamiteit op de weg met een tankwagen gevuld met een brandbare vloeistof.
- Calamiteit met een tankwagen met LPG.
- Calamiteit op het tankstation met een tankwagen.

Maatregelen (hoofdstuk 4) ter voorkoming van een incident of beperking van de omvang van een incident ter hoogte van het plan gebied:

- Het verbeteren van de bluswatervoorziening.
- In het ontwerp voor de nieuw te bouwen supermarkt en appartementen rekening te houden met ontvluchtingsmogelijkheden van de risicobron af.
- In het ontwerp voor de nieuw te bouwen supermarkt en appartementen rekening te houden met een perceelafstand voor ontvluchting van het gebouw en inzet bij brand door de brandweer.

Advies

Het advies is uiteengezet in de bijgevoegde Rapportage advies ontwerp Gochsedijk Siebengewald, d.d. 31 maart 2016.

Geadviseerd wordt maatregelen te treffen voor de nieuw te bouwen supermarkt en appartementen zoals deze zijn beschreven in de rapportage onder hoofdstuk 4, maatregelen. Voor de bestaande bouw wordt geadviseerd om met de genoemde maatregelen rekening te houden voor verdere beperking van het restrisico.

Restrisico

Externe veiligheid is door de wetgever in beginsel ontwikkeld als een criterium dat gebruikt dient te worden om ruimtelijke initiatieven te beschouwen en af te wegen.

De maatregelen kunnen de effecten van ongevallen reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten.

Het advies aan de gemeente is om een nader onderzoek in te stellen naar de haalbaarheid van de genoemde punten in hoofdstuk 4, maatregelen.

Wij verwachten u met dit advies van dienst te zijn geweest. Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met de heer Wulms, Consulent Proactie, telefoonnummer 088-1190628 of via f.wulms@vrln.nl

Met vriendelijke groet,

Manager Crisis- en Risicobeheersing
Roger Knorr

Rapportage advies externe veiligheid

Ontwerp bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald

Gemeente Bergen

Adviesaanvrager: Gemeente Bergen

Datum: 14 april 2016

Status: Definitief

Opgesteld door: Frank Wulms

Collegiaal getoetst door: Patrick Ewalds

Inhoudsopgave

1	Adviesaanvraag	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Gevolgte procedure.....	4
2	Situatie	5
3	Scenario's	6
3.1	Ongeval A: Beperken omvang van een ramp of zwaar ongeval bij een calamiteit op de N552.....	6
3.2	Ongeval B: Beperken van een ramp of zwaar ongeval bij een calamiteit met een tankwagen met LPG	7
3.3	Ongeval C: Beperken omvang van een ramp of zwaar ongeval bij een calamiteit op het tankstation	7
4	Maatregelen	8
4.1	Bronmaatregelen	8
4.2	Effectbeperkende maatregelen	8
4.3	Zelfredzaamheid	9
5	Restrisico	9

1 Adviesaanvraag

1.1 Aanleiding

Op 1 maart 2016 heeft u het bestuur van de Veiligheidsregio verzocht om advies op basis van art. 7 Besluit externe veiligheid transportroutes. Dit advies wordt gevraagd voor het ontwerp bestemmingsplan "Gochsedijk" in Siebengewald.

1.2 Gevolgde procedure

Dit brandweeradvies is gebaseerd op de volgende, gegevens:

- Adviesverzoek d.d. 1 maart 2016 namens gemeente Bergen door mevrouw Arts ;
- Her ruimtelijk plan, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0893.BP16001GODIVSIE-ON01>;
- Ontwerp bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald van BRO, d.d. 12-02-2016;
- De gemeente Bergen kent geen gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid;
- Gegevens OGN gemeente Bergen (bluswatervoorziening WML).

2 Situatie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op 3 locaties aan de Gochsedijk in Siebengewald. Het betreft de huidige supermarkt (Gochsedijk 73), de fietsenwinkel (Gochsedijk 110) en een nieuw perceel aan de overkant van de Gochsedijk 73. Voor de huidige supermarkt en fietsenwinkel verandert niet veel (blijft aangemerkt als winkelfunctie). De supermarkt zal worden verplaatst naar het nieuwe perceel aan de Gochsedijk tussen nr. 94 en 100, op de huidige locatie vervalt de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen. Het bouwvlak voor deze nieuwe supermarkt komt verder achter op het perceel te liggen, achter de parkeerplaats. Boven de supermarkt is de mogelijkheid om 6 appartementen te realiseren. De supermarkt en appartementen worden aangemerkt als (beperkt) kwetsbare objecten. Door de nabijgelegen activiteiten, het LPG tankstation met vulpunt en reservoir en de weg N552 waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, moet onderzocht worden in hoeverre het plaatsgebonden –en groepsrisico wordt vergroot.

2.1 Risicobronnen

Het plangebied ligt direct aan de provinciale weg N552. De transporten van tankwagens zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Traject	Transportgegevens tankwagens					
	Brandbare vloeistoffen	Zeet brandbare vloeistoffen	Brandbare gassen	Toxische gassen	Toxische vloeistoffen	Zeet toxische vloeistoffen
Weg N552	0	244	0	0	0	0

In het plangebied ligt een tankstation. Eind januari 2016 is er sprake van een onbemand tankstation. Voor het onbemand tankstation is nu geen LPG toegestaan, echter is de LPG installatie nog aanwezig en is er een vergunning en blijft, bij een wijziging van het tankstation, de verkoop van LPG mogelijk.

2.2 Groepsrisico

Om een beeld te vormen van de invloed van het plangebied op de hoogte van het groepsrisico zijn risicoberekeningen nodig. Er zijn geen risicoberekeningen uitgevoerd. Ondanks dat er geen risicoberekeningen zijn gemaakt is het gezien de geringe wijziging in het plangebied aannemelijk dat er geen toename is van het groepsrisico of ligging ten opzicht van de oriënterende waarde.

3 Scenario's

Gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied, moet op basis van art. 7 Besluit externe veiligheid transportroutes bij dit ruimtelijk besluit ingegaan worden op de mogelijkheden voor hulpverlening en de zelfredzaamheid.

Scenario	Effect	Afstanden weg	Afstanden tankstation	Afstand vulpunt tankwagen LPG
BLEVE	secundaire brand			230 m. (19 kW/m ²)
BLEVE	glasbreuk			180 m. (0,03 bar)
Plasbrand	secundaire brand	85 m. (12,5 kW/m ²)	85 m. (12,5 kW/m ²)	

Geconcludeerd wordt dat een gedeelte van de bestaande locaties Gochsedijk 110 - 112 binnen het effectgebied van het scenario's BLEVE en plasbrand (3.1, 3.2 en 3.3) ligt.

Geconcludeerd wordt dat de bestaande locatie van de supermarkt aan de Gochsedijk 73 / 75 en de nieuw te ontwikkelen locatie voor een supermarkt, bloemenwinkel en 6 appartementen (Gochsedijk t.h.v. nr. 94 – 100) gedeeltelijk binnen het effectgebied van het scenario plasbrand (3.1) ligt.

3.1 Ongeval A: Beperken omvang van een ramp of zwaar ongeval bij een calamiteit op de N552

In geval van een calamiteit op de N552 met een tankwagen gevuld met een brandbare vloeistof waarbij de vloeistof op eens vrijkomt, een plas vormt en ontsteekt, zal de vloeistof direct opbranden en ontstaan er secundaire branden in de omgeving.

Er is geen afschermende werking ten opzichte van het plangebied. De inzet van de brandweer zal gericht zijn op het redden van slachtoffers en het blussen van secundaire branden.

Bestrijdbaarheid

Ter hoogte van het plangebied is er aan de N552 voor het effectief bestrijden van secundaire branden en een plasbrand onvoldoende bluswatercapaciteit (opbrengst brandkranen maximaal 20 m³/uur).

Zelfredzaamheid

De bezoekers van de winkelfuncties worden in het algemeen als zelfredzaam beschouwd. Het plangebied beschikt niet over een in- en/of uitrit aan de achterzijde.

Bij een incident op de N552 zijn er beperkte mogelijkheden om van het incident af te vluchten.

3.2 Ongeval B: Beperken van een ramp of zwaar ongeval bij een calamiteit met een tankwagen met LPG

In geval van een calamiteit op het vulpunt met een tankwagen gevuld met tot vloeistof verdicht gas (LPG), is de inzet van de brandweer gericht op het voorkomen van een BLEVE¹ of het redden van slachtoffers en het blussen van secundaire branden nadat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Het vulpunt bevindt zich op het achterterrein van Gochsedijk 108. Voor het voorkomen van een BLEVE zijn grote hoeveelheden bluswater nodig en is het noodzakelijk dat een snelle inzet door de brandweer plaatsvindt.

Bestrijdbaarheid

Ter hoogte van het vulpunt voor LPG is er voor het effectief bestrijden van een dreigende BLEVE voor het koelen en afschermen een bluswatercapaciteit nodig van 2 x 90 m³/uur. Na het optreden van de BLEVE zal de inzet van de brandweer gericht zijn op het blussen van secundaire branden en het redden van slachtoffers. Voor de bestrijding van secundaire branden is een capaciteit van minimaal 30 m³/uur nodig. Er is in de nabijheid van het vulpunt geen bluswatervoorziening aanwezig. Voor de blussing van secundaire branden is aan de Gochsedijk een brandkraan met een opbrengst van 20 m³/uur aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat er voor het koelen en afschermen van een BLEVE geen bluswater en voor de blussing van secundaire branden onvoldoende bluswater aanwezig is. (Echter in de huidige situatie is voor het onbemand tankstation het LPG vulpunt en afleverpunt buiten gebruik (er is geen doorvoer van LPG)).

Zelfredzaamheid

De bezoekers van de winkelfuncties worden in het algemeen als zelfredzaam beschouwd. Bij een incident bij het vulpunt voor LPG is de mogelijkheid van het incident af te vluchten.

3.3 Ongeval C: Beperken omvang van een ramp of zwaar ongeval bij een calamiteit op het tankstation met een tankwagen.

In het geval van een incident op het tankstation met een tankwagen gevuld met een brandbare vloeistof stroomt een groot deel van de inhoud in korte tijd uit. De brandbare vloeistof vormt een plas en ontsteekt. De brand is kort en hevig en zal secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Er is geen afschermende werking ten opzichte van het plangebied. De inzet van de brandweer zal gericht zijn op het redden van slachtoffers en het blussen van secundaire branden.

Bestrijdbaarheid

Ter hoogte van het plangebied is een voldoende bereikbaarheid van het tankstation. Voor het effectief bestrijden van een plasbrand is de brandweer niet tijdig aanwezig. De inzet van de brandweer zal gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden en het redden van slachtoffers. Voor de bestrijding van secundaire branden is onvoldoende bluswater aanwezig (opbrengst brandkranen maximaal 20 m³/uur).

Zelfredzaamheid

De bezoekers van de winkelfuncties worden in het algemeen als zelfredzaam beschouwd. Bij een incident op het tankstation is de mogelijkheid van het incident af te vluchten.

4 Maatregelen

De maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken en de hulpverlening te ondersteunen bij het bestrijden van de gevolgen van een incident worden onderverdeeld in bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid.

4.1 Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen om de omvang van een calamiteit te beperken. De risicobronnen bevinden zich fysiek buiten het plangebied.

Het treffen van bronmaatregelen aan de weg N552, het tankstation en het vulpunt voor LPG worden binnen deze procedure niet realistisch geacht.

4.2 Effectbeperkende maatregelen

Door het treffen van effect reducerende maatregelen kan de veiligheid van de aanwezigen in het plangebied worden vergroot:

- Toepassen van blinde gevels of brandwerende gevels bij gebouwen (in deze bedoeld de beschouwde winkels) direct grenzend aan de N552.
Geadviseerd wordt bij nieuwbouw of verbouw van de bestaande gebouwen (Gochsedijk 73 en 110) de gevel(s) inclusief beglazing en kozijnen zodanig uit te voeren dat deze ten minste 30 minuten brandwerend zijn conform NEN 6069. Hierdoor worden aanwezigen beschermd tegen de warmte-effecten van een plasbrand op de weg en het tankstation en krijgen ze tevens de mogelijkheid om te vluchten.
- Toepassen van onbrandbare gevelbekleding.
Geadviseerd wordt bij nieuwbouw of verbouw van de bestaande gebouwen (Gochsedijk 73 en 110) onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse B zoals gesteld in de NEN-EN 13501-1 toe te passen, uitgezonderd de gevel(s) aan de niet-risicozijde. Hierdoor wordt voorkomen dat bij een calamiteit op de weg N552 brandoverslag plaatsvindt naar de gebouwen in het plangebied (voorkomen van secundaire branden).
- Toepassen van afstand tot de perceelsgrens om bij brand een afdoende repressieve inzet van de nieuw te bouwen supermarkt mogelijk te maken. Geadviseerd wordt om aan beide zijden een minimale afstand van 2,5 meter tot de perceelsgrens vrij te houden.
- Verbeteren en/of uitbreiden van de bluswatervoorziening. Het plangebied heeft reeds in de bestaande situatie een onvoldoende bluswatervoorziening (brandkranen Gochsedijk). Conform landelijke handreiking "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" dient een bluswatervoorziening van 30 m³/uur aanwezig te zijn.

4.3 Zelfredzaamheid

Maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid vergroten de mogelijkheden voor de in het effectgebied aanwezige personen om zichzelf op eigen kracht in veiligheid te brengen.

- Vluchtmogelijkheden van de risicobron afgericht.
Bij een calamiteit op de weg N552 word geadviseerd het gebouw te voorzien van een ontluchtingsmogelijkheid van de risicobron af. De bestaande locaties Gochsedijk 110 - 112 hebben een ontluchtingsmogelijkheid van de risicobron af (naar de achtergelegen weg). Voor de locatie Gochsedijk 73 – 75 is alleen ontluchting richting N552 mogelijk.
- Voor de nieuw te ontwikkelen locatie supermarkt en appartementen Gochsedijk 94 – 100 is alleen ontluchting mogelijk richting N552. Er mag worden gebouwd op de perceelsgrens met inachtneming van een 'groenstrook' van 1 meter aan de achterzijde van het gebouw. Advies is bij het ontwerp van het gebouw rekening te houden met (nood)uitgangen en ontluchtingsmogelijkheden aan één of beide zijden en/of achterzijde van het gebouw een minimale afstand van 2,5 meter tot de perceelsgrens vrij te houden.
- Uitsluiten functies voor verminderd zelfredzame personen aan de risicozijde.
In het plangebied komt terug liggend van de N552 een supermarkt met appartementen boven de supermarkt. Onbekend is of in deze appartementen functies worden toegestaan voor verminderd zelfredzame personen. Geadviseerd word om in het plangebied voor de nieuw te bouwen appartementen (afstand circa 60 meter) uit te sluiten dat binnen de 100 % letaliteitszone van de weg (80 meter) de appartementen bestemd worden voor verminderd zelfredzame personen. Deze personen zijn bij een incident op de weg niet of onvoldoende in staat zichzelf in veiligheid te brengen.

5 Restrisico

Externe veiligheid is door de wetgever in beginsel ontwikkeld als een criterium dat gebruikt dient te worden om ruimtelijke initiatieven te beschouwen en af te wegen.

Het bovenstaande versterkt de noodzaak om te kijken naar de genoemde maatregelen om de ontwikkeling zo verantwoord mogelijk te laten plaatsvinden. De maatregelen kunnen de effecten van ongevallen reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten.

Planschaderisicoanalyse Gochsedijk Siebengewald

Gemeente Bergen

Definitief



Planschaderisicoanalyse Gochsedijk Siebengewald

Gemeente Bergen

Definitief

Rapportnummer:	211x08176.088033_2
Datum:	2 mei 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Bergen Mevr. E. Arts Postbus 140 5854 ZJ Bergen
Projectteam BRO:	Jasmijn van Tilburg, Joost van der Aa
Trefwoorden:	Planschade, risicoanalyse, verplaatsing supermarkt, Siebengewald, gemeente Bergen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In deze planschaderisicoanalyse wordt beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Gochsedijk Siebengewald" kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er een reële kans is op lichte indirecte planschade, alsmede een reële kans op directe planschade. De planschaderisico's zijn door de taxateur geraamd op een bedrag van € 165.500,-. Daarvan is € 161.000,- aan te merken als directe planschade.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Verantwoording	6
1.4 Opbouw rapport	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
3.1 Bestemming 'Detailhandel'	11
3.1.1 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels	11
3.1.2 Bouwregels	12
3.2 Bestemming 'Gemengd'	12
3.2.3 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels	12
3.2.4 Bouwregels	13
4. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN	14
4.1 Bestemming 'Detailhandel'	15
4.1.1 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels	15
4.1.2 Bouwregels	15
4.2.3 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels	16
4.2.4 Bouwregels	16
4.3 Bestemming 'Groen'	17
4.3.1 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels	17
4.3.2 Bouwregels	18

5. PLANVERGELIJKING	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Planvergelijking	19
5.2.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime	20
5.2.2 Ontstaat er een (nadelige) wijziging van de juridisch-planologische situatie?	20
5.3 Belanghebbenden	22
 6. RISICOBEOORDELING DIRECTE PLANSCHADE	 27
6.1 Inleiding	27
6.2 Beoordeling deellocatie 3 (Gochsedijk 108-112)	27
 7. RISICOBEOORDELING INDIRECTE PLANSCHADE	 29
7.1 Schadefactoren woningen	29
7.1.1 Vermindering van uitzicht	29
7.1.2 Vermindering bezonning achtertuin	32
7.1.3 Aantasting van de privacy	33
7.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast	33
7.1.5 Verkeers- en parkeerdruk	34
7.2 Schadefactoren bedrijven	34
7.2.1 Bereikbaarheid	35
7.2.2 Gebruiksmogelijkheden	35
7.3 Conclusie schadebeoordeling	36
 8. TOEREKENINGSVRAGEN	 37
8.1 Voordeelverrekening	37
8.2 Schade voorkomen/beperken	37
8.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding	37
8.4 Normaal maatschappelijk risico	39
8.5 Anderszins verzekerd	40
 9. CONCLUSIE EN ADVIES	 41

BIJLAGEN

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro
Taxatierapport

SAMENVATTING

Probleemstelling

Initiatiefnemer is voornemens om het project 'Gochsedijk Siebengewald' te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie

Er is een reële kans op directe planschade, alsmede een reële kans op lichte indirecte planschade. De planschaderisico's zijn door de taxateur geraamd op een bedrag van € 165.500,-, waarvan € 161.000,- als directe planschade.

Motivering

De juridisch-planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen Gochsedijk 86, 88, ongenummerd (tussen 88 en 90), 102 en 106 tot gevolg hebben dat zij in een nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren. Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van:

- de woningen Gochsedijk 86 en 88 een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht hebben;
- het woonperceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90) een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht, maar anderzijds een lichte toename van bezonning, hebben;
- de woning Gochsedijk 102 een reële kans op lichte planschade hebben vanwege een gemiddelde vermindering van het uitzicht en een lichte vermindering van bezonning hebben;
- de woning Gochsedijk 106 een reële kans op zeer lichte planschade hebben vanwege een lichte vermindering van het uitzicht.

De eigenaren/bewoners van de overige omliggende woningen, alsmede de eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijfslocaties, komen niet in een nadeliger planologische situatie te verkeren en hebben derhalve geen reële kans op planschade.

Voor de eigenaren van de percelen Gochsedijk 108, 110 en 112 bestaat een reële kans op directe planschade vanwege het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te exploiteren.

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen komt de planschade – met uitzondering van het normaal maatschappelijk risico – geheel voor vergoeding in aanmerking.

Aanbevelingen

Een financieel deskundige (taxateur) heeft de omvang van de planschade op basis van onderhavige planschaderisicoanalyse getaxeerd om op deze manier de financiële risico's in beeld te krijgen. De planschaderisico's zijn door de taxateur geraamd op een bedrag van € 165.500,-, waarvan € 161.000,- aan directe planschade. Gelet op dit bedrag verdient het aanbeveling om de oorzaak van de directe planschade, zijnde het vervallen van de gebruiksmogelijkheid als supermarkt op het perceel Gochsedijk 108, te heroverwegen. Voor het overige adviseren wij om de procedure voort te zetten als gepland.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de gemeente Bergen (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is schriftelijk opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project 'Gochsedijk Siebengewald'. Het project betreft de juridisch-planologische verankering van een supermarktverplaatsing van het perceel Gochsedijk 73 naar de percelen Gochsedijk 94-98, inclusief enkele bijkomende ontwikkelingen. Ook de deellocatie Gochsedijk 108-112 behoort tot het plangebied. Hier wordt de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen eveneens weggenomen. Het plangebied beslaat derhalve drie deellocaties.

Het ter plaatse geldende juridisch-planologische regime is het bestemmingsplan 'Siebengewald', onherroepelijk sinds 23 mei 2013. Op de deellocatie Gochsedijk 71a-75 vigeert de bestemming 'Detailhandel', terwijl op de deellocaties Gochsedijk 94-98 en 108-112 de bestemming 'Gemengd' geldt. De drie deellocaties zijn allen voorzien van een bouwvlak.

De realisatie van het project 'Gochsedijk Siebengewald' is op grond van het vigerende bestemmingsplan ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) worden doorlopen. In dit ontwerpbestemmingsplan 'Gochsedijk Siebengewald' blijven de bestemmingen in de drie deelgebieden nagenoeg hetzelfde; er wordt uitsluitend een strook 'Groen' opgenomen aan de zuidrand van deellocatie 2. Wel wijzigen de bouw- en gebruiksregels voor de drie deelgebieden. Ter plaatse van de beoogde nieuwe locatie van de supermarkt (Gochsedijk 94-98) is de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen, terwijl op de andere deellocaties een supermarkt expliciet wordt uitgesloten. Tenslotte wijzigt ook het bouwvlak ter plaatse van de deellocatie Gochsedijk 94-98 en wordt op deze locatie de mogelijkheid geboden om de huidige bebouwing (viswinkel en winkel met bovenwoning; 500 m²) te verwijderen en in plaats daarvan 500 m² winkeloppervlakte op te richten aan de oostkant van de deellocatie.

1.2 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten derden die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van derden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen belanghebbenden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag indie-

nen voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een wijziging van het juridisch-planologische regime. Wanneer deze aanvraag terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd, gehouden de betreffende aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen.

In deze risicoanalyse wordt de vraag beantwoord of eventuele planschadeclaims kans van slagen hebben. Initiatiefnemer heeft aan BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, de opdracht gegeven om deze planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele planschadeclaims. De resultaten van de analyse geven de initiatiefnemer de mogelijkheid om zich op deze eventuele claims voor te bereiden. Als blijkt dat het aantal reële claims omvangrijk is, kan initiatiefnemer daarop inspelen en eventueel besluiten het (stedenbouwkundig) plan op onderdelen aan te passen en/of een financiële reservering op te nemen in de exploitatie-opzet van het project. De omvang van deze financiële reservering kan door de initiatiefnemer bepaald worden op basis van de resultaten uit een onderzoek naar de werkelijke planschadekosten. Dit laatste onderzoek naar de werkelijke kosten die met de vergoeding van eventuele reële claims verbonden zijn, is geen onderdeel van deze planschaderisicoanalyse. Wanneer de resultaten van de planschaderisicoanalyse daartoe aanleiding geven, en initiatiefnemer een begroting van de schade wenst, kan BRO een financieel deskundige inschakelen. Deze deskundige kan met de resultaten van deze analyse de omvang van de schade bepalen.

1.3 Verantwoording

In de onderhavige planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de navolgende wetgeving/stukken:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De jurisprudentie zoals deze geldend is ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Bestemmingsplan 'Siebengewald' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergen op 11 december 2012 en onherroepelijk geworden op 23 mei 2013;
- Ontwerpbestemmingsplan 'Gochsedijk Siebengewald', d.d. 19 februari 2016, opgesteld door BRO.

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime aanvragen tot vergoeding van planschade worden ingediend, kan een schadebeoordelingscommissie na een diepgaand onderzoek op basis van de definitieve gegevens, het horen van belanghebbenden en een bezichtiging van het object tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op vergoeding van

planschade als de omvang van deze tegemoetkoming op de peildatum. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschaderisicoanalyse dient dan ook enkel als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

1.4 Opbouw rapport

Deze planschaderisicoanalyse richt zich op het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve het project 'Gochsedijk Siebengewald' aan de Gochsedijk 71a-75, 94-98 en 108-112 te Siebengewald, gemeente Bergen. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige juridisch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het vigerende juridisch-planologische regime geanalyseerd.

De daadwerkelijke planvergelijking vindt plaats in hoofdstuk 5. Mede aan de hand van de planvergelijking wordt in hoofdstuk 6 en 7 voorts beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro.

Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, komen in hoofdstuk 8 de toerekeningsvragen zoals de voordeelverrekening, voorzienbaarheid van de schade, het normaal maatschappelijk risico en de kwestie of de eventuele schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 9.

In de bijlagen is – naast het taxatierapport - een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.

2. HUIDIGE SITUATIE

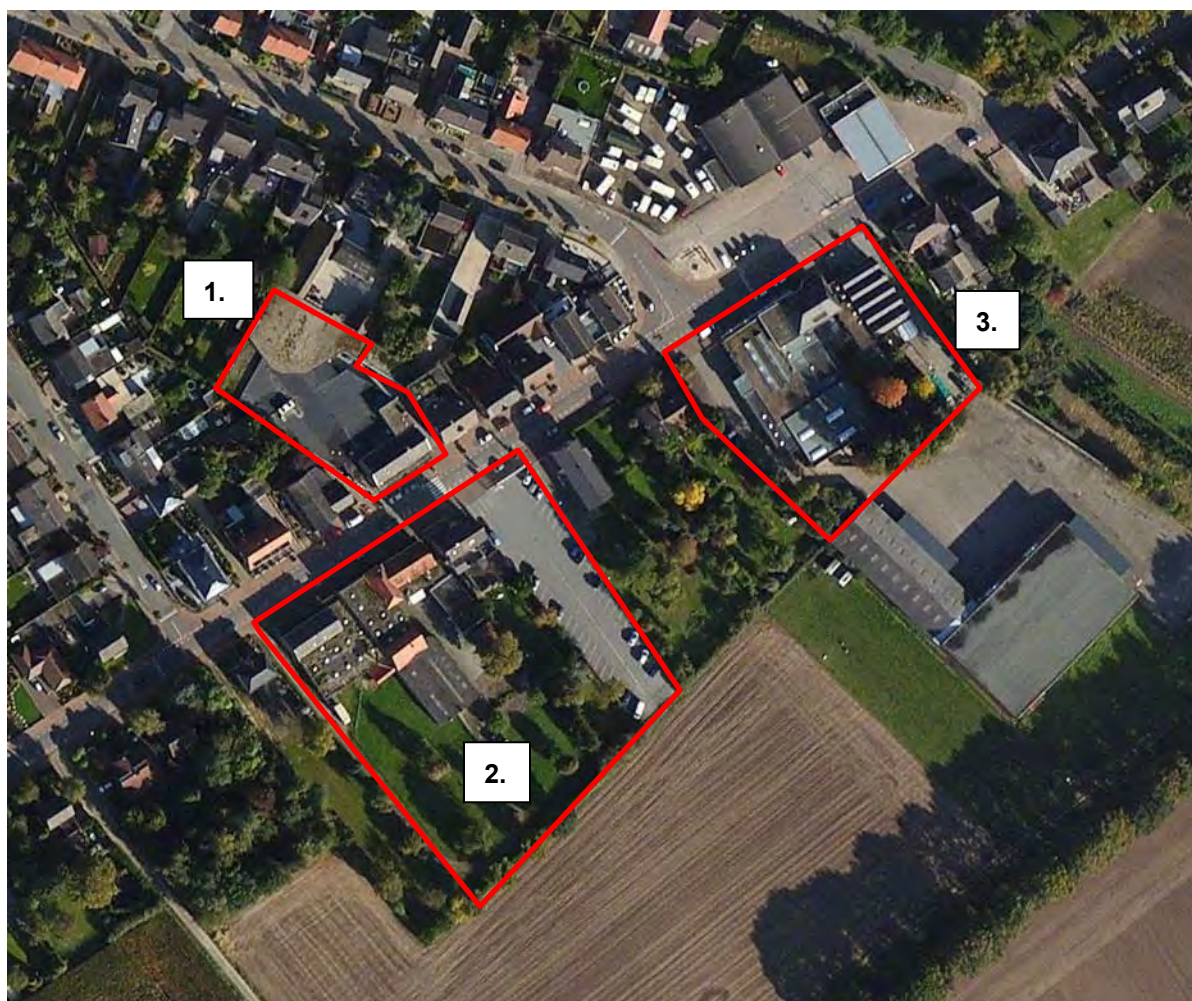
De locatie van het project 'Gochsedijk Siebengewald' heeft betrekking op de volgende drie deellocaties:

- Gochsedijk 71a-75. Hier is momenteel een supermarkt gevestigd.
- Gochsedijk 94-98. Op deze locatie zijn parkeerterreinen aanwezig aan de voorzijde van de percelen nrs. 94-96 en aan de oostkant van het deelgebied. Verder is een viswinkel met bovenwoning op het perceel nr. 98-98c gevestigd.
- Gochsedijk 108-112. Op deze locatie is een fietsenwinkel met een bovenwoning gevestigd. Het perceel Gochsedijk 108 dient tevens als toegang tot het achtergelegen bedrijfsperceel (Gochsedijk 108a-b), dat niet tot het plangebied behoort.

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de kern Siebengewald, gemeente Bergen, aan de Gochsedijk nabij de grens met Duitsland. De Gochsedijk vormt één van de twee hoofdwegen van de kern. In de omgeving van de deellocaties bevinden zich diverse verschillende functies, waaronder wonen, winkels, een tankstation en horecagelegenheden. De ligging van het plangebied is hierna weergegeven in figuur 1. De begrenzing en ligging van de drie deellocaties is weergegeven in figuur 2.



Figuur 1: Ligging plangebied 'Gochsedijk Siebengewald'



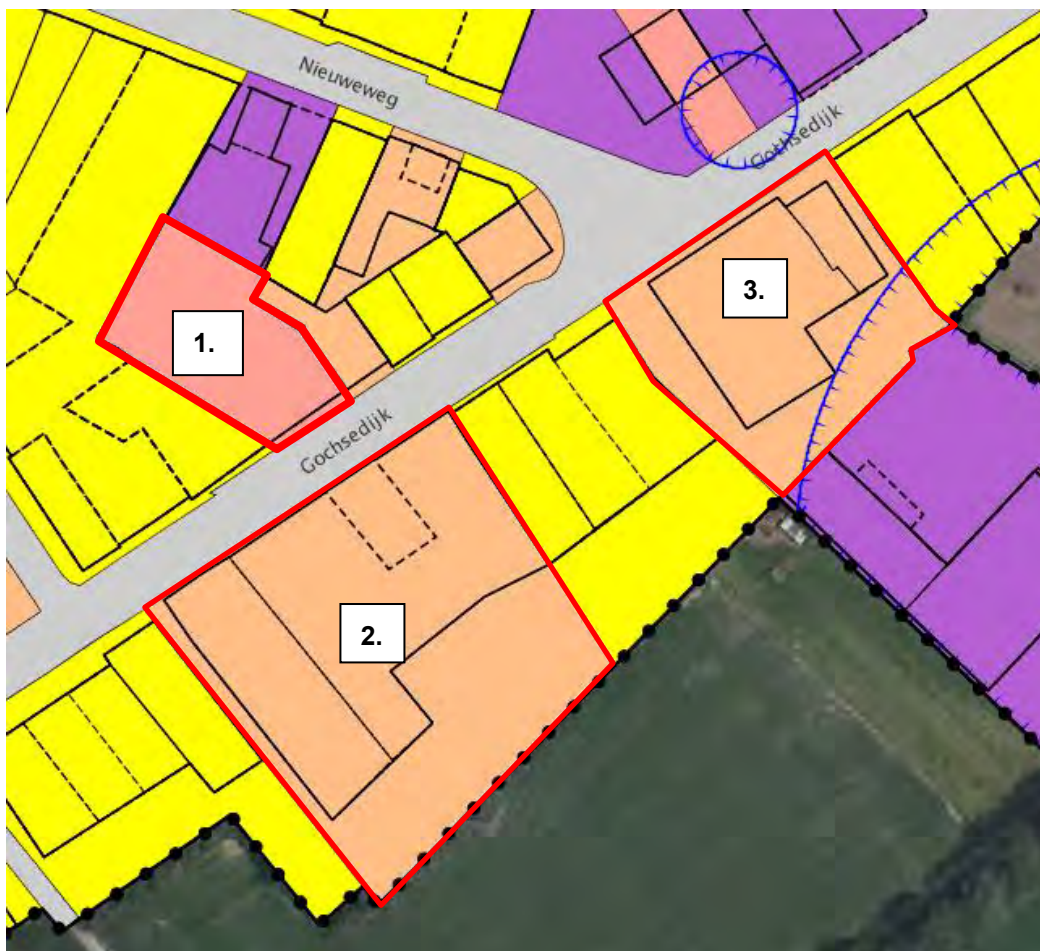
Figuur 2: weergave van de huidige situatie in de drie deellocaties: (1.) Gochsedijk 71a-75, (2.) Gochsedijk 94-98 en (3.) Gochsedijk 108-112.

3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het vigerend bestemmingsplan 'Siebengewald' hebben de drie deellocaties van het project de volgende bestemmingen:

- Deellocatie 1 (Gochsedijk 71a-75):
 - o bestemming 'Detailhandel',
 - o vrijwel volledige perceel is een bouwvlak,
 - o maximale goot- en bouwhoogte binnen bouwvlak respectievelijk 6m en 8m.
- Deellocatie 2 (Gochsedijk 94-98):
 - o bestemming 'Gemengd',
 - o functieaanduiding 'bedrijf aan huis' ter plaatse van de winkel met bovenwoning,
 - o voorste (noordelijke) zone is een bouwvlak,
 - o maximale goot- en bouwhoogten ter plaatse van het grootste deel van het bouwvlak respectievelijk 6m en 9m. Op een klein gedeelte aan de westkant gelden maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 5m en 7m.
- Deellocatie 3 (Gochsedijk 108-112):
 - o bestemming 'Gemengd',
 - o bouwvlak centraal op het perceel,
 - o maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van het grootste deel van het bouwvlak respectievelijk 6m en 9m. Op een kleine zone aan de oostkant van het bouwvlak bedragen deze maximaal 3m en 5m,
 - o gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG' in de zuidoosthoek van de deellocatie, buiten het bouwvlak.

In figuur 3 wordt een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Vervolgens worden de relevante bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Gemengd' beschreven.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Siebengewald'

3.1 Bestemming 'Detailhandel'

Ten aanzien van de bestemming 'Detailhandel' gelden de navolgende relevante regels.

3.1.1 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen, met dien verstande dat:
 - 1. dit op de verdieping(en) mag plaatsvinden;
 - 2. dit op de begane grond mag plaatsvinden, uitsluitend op een afstand van minimaal 5 meter achter naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. (..)

d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. tuinen, erven en terreinen;

f. parkeervoorzieningen;

g. groenvoorzieningen.

Van belang is dat een supermarkt binnen de begripsbepaling van detailhandel past. Onder meer perifere detailhandel is daarentegen uitgesloten.

3.1.2 Bouwregels

Bedrijfsgebouwen

Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 8m. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Bedrijfswoningen

Er is geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Bedrijfswoningen zijn derhalve niet toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het gehele bestemmingsvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij geldt dat:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 m mag bedragen;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 4 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden, met een maximale oppervlakte van 30 m² en enkel opgericht mag worden achter de gevelrooilijn;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.2 Bestemming 'Gemengd'

Ten aanzien van de bestemming 'Gemengd' gelden de volgende relevante regels.

3.2.3 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;

- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
 - c. horeca categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
 - d. maatschappelijk, uitsluitend op de begane grond;
 - e. wonen, uitsluitend gestapeld en op de verdiepingen;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', een bedrijf aan huis; Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het perceel Gochsedijk 98 (deellocatie 2). Hiervoor gelden specifieke gebruiksregels (art. 4.4.2), waarbij met name van belang is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven en de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
 - g. (..)
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- i. wegen en paden;
 - j. tuinen, erven en terreinen
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. parkeervoorzieningen.

3.2.4 Bouwregels

Gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Deze mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding weergegeven en bedragen voor het grootste gedeelte van beide deelgebieden respectievelijk 6m en 9m.

Bedrijfswoningen

Op geen van beide deellocaties is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Bedrijfswoningen zijn derhalve niet toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de gehele bestemmingsvlakken zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij geldt dat:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 m mag bedragen;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 4 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden, met een maximale oppervlakte van 30 m² en enkel opgericht mag worden achter de gevelrooilijn;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN

Het project 'Gochsedijk Siebengewald' wordt gerealiseerd op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Gochsedijk Siebengewald'. De bestemmingen blijven 'Detailhandel' (deellocatie 1) en 'Gemengd' (deellocaties 2 en 3). Voorts wordt de bestemming 'Groen' opgenomen ter plaatse van de zuidelijke perceelsgrens van deelgebied 2. Tenslotte wordt een aantal functieaanduidingen opgenomen in deelgebied 2: 'bedrijf aan huis', 'supermarkt' en 'parkeerterrein'. In figuur 4 is een uitsnede uit de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.



Figuur 4: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Gochsedijk Siebengewald'

4.1 Bestemming 'Detailhandel'

Ten aanzien van de bestemming 'Detailhandel' gaan de navolgende relevante regels gelden.

4.1.1 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat een supermarkt niet is toegestaan;
- b. wonen, met dien verstande dat dit uitsluitend op de verdieping(en) mag plaatsvinden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

Perifere detailhandel is niet toegestaan.

4.1.2 Bouwregels

Bedrijfsgebouwen

Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 8m. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het gehele bestemmingsvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij geldt dat:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 m mag bedragen;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 4 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden, met een maximale oppervlakte van 30 m² en enkel opgericht mag worden achter de gevelrooilijn;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2 Bestemming 'Gemengd'

Ten aanzien van de bestemming 'Gemengd' gaan de navolgende relevante regels gelden.

4.2.3 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' (deze aanduiding ligt uitsluitend op het zuidelijke gedeelte van deellocatie 2);
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijk, uitsluitend op de begane grond;
- e. wonen, uitsluitend gestapeld en op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' maximaal 6 wooneenheden zijn toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', een bedrijf aan huis (deze aanduiding ligt op dezelfde plaats als in het bestemmingsplan 'Siebengewald' en de specifieke gebruiksregels zijn ongewijzigd);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', voor een parkeerterrein, fietsenstalling en stalling van winkelwagens (deze aanduiding ligt op het noordwestelijke gedeelte van deellocatie 2);
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. wegen en paden;
- j. tuinen, erven en terreinen
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

Tot een strijdig gebruik worden onder meer gerekend buitenopslag en buitenverkoop, die niet aan de standplaatsvergunning.

4.2.4 Bouwregels

Gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Deze mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding weergegeven. Op deellocatie 2 bedraagt de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' 9m en ter plaatse van het noordoostelijke gedeelte van het bouwvlak 7m. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal 6m en 9m, evenals in het geldende bestemmingsplan 'Siebenge-

wald'. In het noordoostelijke gedeelte is een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 500 m²' opgenomen. Binnen deze aanduiding is nieuwbouw van gebouwen uitsluitend toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaardelijke bepalingen van art. 4.5 en 4.6 van de regels. Deze houden onder meer in dat de totale oppervlakte aan gebouwen binnen dit gebied maximaal 500 m² mag bedragen, dat de bestaande bebouwing binnen 6 maanden na de nieuwbouw moet worden gereduceerd bij vervangende nieuwbouw en dat voldoende parkeerruimte beschikbaar dient te blijven. Verder dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan in de bijlage bij de regels binnen de bestemming 'Groen'. Binnen de nieuwe bebouwing zijn geen woningen toegestaan en is ook geen supermarkt mogelijk. Op deellocatie 3 zijn de maximale hoogten en het bouwvlak niet gewijzigd.

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de gehele bestemmingsvlakken zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij geldt dat:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 m mag bedragen;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 4 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden, met een maximale oppervlakte van 30 m² en enkel opgericht mag worden achter de gevelrooilijn;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen stallingen voor fietsen en winkelwagens worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen. Voor vlaggenmasten en lantaarnpalen geldt een maximale bouwhoogte van 6 m.

4.3 Bestemming 'Groen'

Ten aanzien van de bestemming 'Groen' gaan de navolgende relevante regels gelden.

4.3.1 Bestemmingsomschrijving/gebruiksregels

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landschappelijke inpassing en instandhouding overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels;

- b. voorzieningen van algemeen nut;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 6m voor lichtmasten en verlichtingsarmaturen en 9m voor voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Daarbij worden de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadeligere planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is.¹ De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

Vervolgens wordt in paragraaf 5.3 bepaald wie mogelijk belanghebbenden zijn, gelet op de beschreven wijzigingen. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is. Voor meer informatie omtrent het belanghebbendenbegrip wordt verwezen naar de bijlage.

5.2 Planvergelijking

Het is in de eerste plaats noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime is gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging is een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal eerst worden onderzocht of het planologische regime als beschreven in hoofdstuk 4 een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit betreft en of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het project 'Gochsedijk Siebengewald'. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 en 7 beoordeeld worden of door deze wijziging

¹ ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

5.2.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op vergoeding van schade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het onderhavige project kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadeplichtig kan maken. Het vigerende geldend planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

5.2.2 Ontstaat er een (nadelige) wijziging van de juridisch-planologische situatie?

Om te kunnen beoordelen in hoeverre de nieuwe juridisch-planologische situatie gewijzigd wordt ter plaatse van de locatie van het project 'Gochsedijk Siebengewald', wordt het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het planologisch-juridische regime van de oorzaak als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Het gaat bij deze vergelijking volgens vaste jurisprudentie niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut. Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, ontheffingen of nadere eisen).

Deellocatie 1: Gochsedijk 71a-75

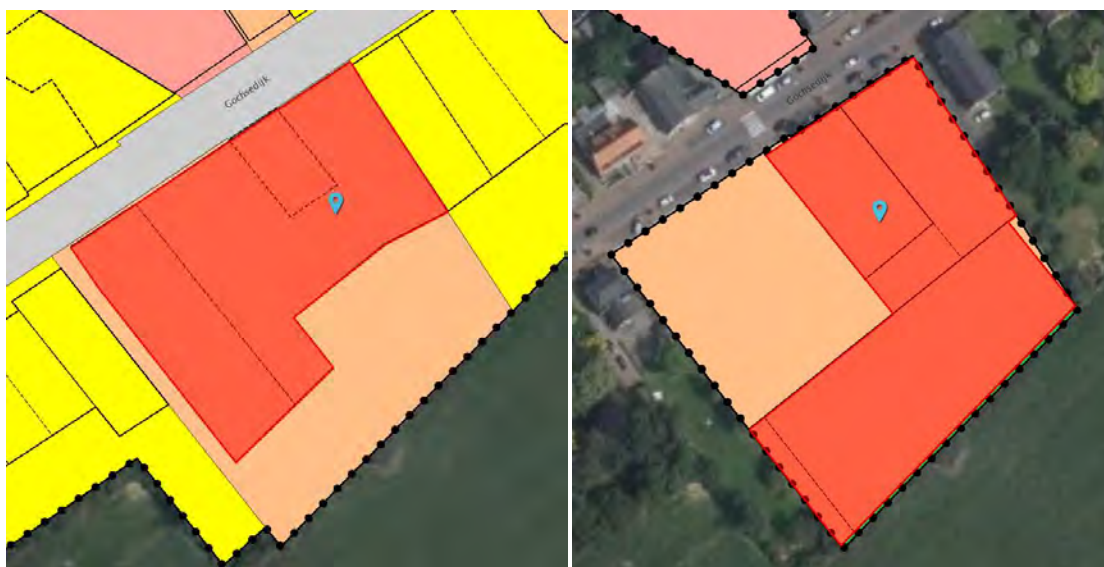
Ter plaatse van deze deellocatie blijft de bestemming 'Detailhandel' na de juridisch-planologische wijziging aanwezig. In het huidige regime is binnen deze bestemming een supermarkt toegestaan. Na de juridisch-planologische wijziging is dit niet meer het geval. Nu de gronden van deze deellocatie eigendom van de initiatiefnemer zijn, is er echter geen sprake van mogelijk planologisch nadelige gevolgen in de vorm van directe schade (zie ook hierna in par. 5.3).

Voor het overige is er geen sprake van relevante wijzigingen, zowel qua gebruik als qua bebouwing. De juridisch-planologische wijziging op deze deellocatie levert dan ook geen nadelige gevolgen voor omwonenden op.

Deellocatie 2: Gochsedijk 94-98

Op deze locatie is de bestemming zowel in de huidige als toekomstige situatie 'Gemengd'. Er vindt echter wel een aantal relevante wijzigingen plaats wat betreft mogelijke bebouwing en gebruik. Beknopt weergegeven betreft dit de volgende wijzigingen:

- Verschuiving van het bouwvlak, grofweg van de noordelijke naar de zuidelijke en oostelijke zone van de deellocatie (zie ter illustratie figuur 5, waarin het bouwvlak in beide situaties wordt weergegeven).
- In de huidige juridisch-planologische situatie mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. In de toekomstige situatie geldt dit alleen voor het zuidelijke gedeelte ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. De bouwmogelijkheden binnen de noordoosthoek worden na de juridisch-planologische wijziging beperkt tot maximaal 500 m² bebouwing. De maximale bouwhoogte wordt hier deels ook verlaagd van 9m naar 7m en de goothoogte van 6m naar 5m.
- Toevoeging van de functieaanduiding 'supermarkt'. Een supermarkt is in het overige deel van de deellocatie uitgesloten. Thans is een supermarkt binnen de gehele deellocatie mogelijk.
- Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zijn maximaal 6 woningen op de verdieping toegestaan. In de huidige situatie is er geen maximumaantal opgenomen.
- Toevoeging functieaanduiding 'parkeerterrein' in de noordwesthoek, buiten het bouwvlak. Parkeervoorzieningen waren hier al mogelijk. Deze aanduiding beperkt echter de overige gebruiksmogelijkheden. Binnen deze aanduiding zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen (50 m², 3m hoogte).
- Vergroting aanduidingsvlak 'bedrijf aan huis'.
- Toevoeging bestemming 'Groen' aan de zuidelijke grens van het plangebied.
- Wijziging van bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming. Na de juridisch-planologische wijziging zijn ook lantaarnpalen en vlaggenmasten tot 6m hoogte toegestaan.



Figuur 5: weergave huidige (links) en toekomstige juridisch-planologische situatie (rechts) op deellocatie 2. In rood oplichtend het bouwvlak.

De juridisch-planologische wijzigingen op deze deellocatie levert voor belanghebbenden in de omgeving zowel voor- als nadelige wijzigingen op. Er kan derhalve sprake zijn van planologisch nadelige gevolgen. Dit wordt in hoofdstuk 6 en 7 nader onderzocht.

Deelgebied 3: Gochsedijk 108-112

Op deze deellocatie wijzigt de bestemming niet; deze blijft 'Gemengd'. Op basis van het huidige regime is binnen deze bestemming een supermarkt toegestaan. Na de juridisch-planologische wijziging is dit niet meer het geval. Zie ook paragraaf 6.2.

Voor het overige is er geen sprake van relevante wijzigingen, zowel qua gebruik als qua bebouwing. Er is wel een wijziging van bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming. Na de juridisch-planologische wijziging zijn ook lantaarnpalen en vlaggenmasten tot 6m hoogte toegestaan. Deze wijziging heeft op zichzelf echter zo'n beperkte impact, dat dit geen wezenlijk nadelige gevolgen met zich meebrengt voor omwonenden.

5.3 Belanghebbenden

5.3.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen *belanghebbenden* het recht toe op schadevergoeding wegens geleden planschade. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Onderscheid wordt gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

Voor de onderhavige planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan lijden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

Uit paragraaf 5.2 is al gebleken dat er in dit geval, gelet op de verschillende juridisch-planologische wijzigingen op de deellocaties, sprake kan zijn van zowel directe als indirecte schade. In de volgende subparagrafen wordt beoordeeld welke belanghebbenden

mogelijk aanspraak kunnen maken op respectievelijk directe (par. 5.3.2) en indirecte planschade (par. 5.3.3).

5.3.2 Belanghebbenden binnen het plangebied (directe planschade)

Deellocatie 1 (Gochsedijk 71a-75)

Doordat de mogelijkheid om een supermarkt te exploiteren op deze deellocatie ten gevolge van de juridisch-planologische wijziging komt te vervallen, kan er sprake zijn van waardevermindering van de gronden. De gronden van deze deellocatie zijn echter in eigendom van de initiatiefnemer van het project (de verzoeker om de juridisch-planologische maatregel). De initiatiefnemer heeft bewust gekozen voor een verplaatsing van de supermarkt en heeft ingestemd met het vervallen van de mogelijkheid om een supermarkt ter plaatse van deze gronden te exploiteren en heeft zelf om de juridisch-planologische wijziging verzocht in verband met verplaatsing van de supermarkt. Derhalve is er sprake van risicoaanvaarding ten aanzien van deze potentiële directe planschade op deze deellocatie. Deze wordt dan ook niet meegenomen in de planschaderisicobeoordeling in het navolgende hoofdstuk. Ter plaatse van deze deellocatie zijn geen belanghebbenden met potentiële directe planschade aanwezig.

Deellocatie 2 (Gochseweg 94-98)

Op deze deellocatie wijzigen de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Aan de voorzijde (noordwesthoek) nemen de bouw- en gebruiksmogelijkheden af, terwijl deze aan de zuidkant toenemen. Ook ter plaatse van de huidige parkeerplaats van de supermarkt (aan de oostkant van de deellocatie) wijzigen de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De gronden op deze deellocatie zijn in eigendom van de initiatiefnemer van de supermarktverplaatsing, met uitzondering van de bovenwoning Gochsedijk 98b. De bewoner van deze woning heeft een appartementsrecht. De bovenwoning blijft in het toekomstige juridisch-planologische situatie als zodanig bestemd. Voor deze bewoner bestaat er dan ook geen aanleiding voor directe planschade.

Doordat de overige gronden op deze deellocatie in eigendom van de initiatiefnemer zijn, komt eventuele directe planschade ter plaatse vanwege risicoaanvaarding (als initiatiefnemer van het project) niet voor vergoeding in aanmerking. Op deze deellocatie zijn dan ook geen belanghebbenden, voor zover het directe planschade betreft, aanwezig. De eigenaren van de gronden worden dan ook niet meegenomen in de planschaderisicobeoordeling in het navolgende hoofdstuk.

Deellocatie 3 (Gochseweg 108-112)

Op deze locatie wordt de mogelijkheid om een supermarkt te exploiteren ten gevolge van de juridisch-planologische wijziging geschrapt. Aan de Gochsedijk 108-112 is een fietswinkel gevestigd. Het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden op deze percelen, kan aanleiding vormen voor directe planschade. De eigenaar van deze percelen wordt derhalve als belanghebbende aangemerkt.

Conclusie

De eigenaren van de Gochsedijk 108-112 (fietsenwinkel met bovenwoning) worden als belanghebbenden bij de onderhavige juridisch-planologische wijziging in het kader van directe planschade beschouwd.

5.3.3 Belanghebbenden buiten het plangebied (indirecte planschade)

De belangen van belanghebbenden in de omgeving van het plangebied kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden. Hierna wordt per deellocatie gezien welke (eigenaren van) woningen en (eigenaren/exploitanten van) bedrijven als belanghebbenden kunnen worden beschouwd, gelet op de verschillende juridisch-planologische wijzigingen.

Deellocatie 1 (Gochsedijk 71a-75)

Op deze deellocatie is de enige relevante juridisch-planologische wijziging het vervallen van de gebruiksmogelijkheid om een supermarkt te exploiteren. Deze wijziging levert voor omliggende woningen geen aantasting van het woongenot op en voor omliggende bedrijven en andere functies geen beperking in hun bedrijfsvoering. Derhalve is er geen sprake van potentiële indirecte planschade vanwege de juridisch-planologische wijzigingen op deze deellocatie. De (eigenaren van de) omliggende woningen aan de Gochsedijk, Kreeftenheide en Nieuweweg en de nabijgelegen centrumfuncties worden derhalve niet als belanghebbenden aangemerkt.

Deellocatie 2 (Gochsedijk 94-98)

Op deze deellocatie worden geen nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden na de juridisch-planologische wijziging. Wel is het maximumaantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' vastgelegd op 6, terwijl in de huidige situatie geen maximumaantal is opgenomen. Verder wijzigen de bouwmogelijkheden binnen deze deellocatie. Deze wijzigingen kunnen van invloed zijn op het woongenot van omliggende woningen. In figuur 6 wordt de ligging van omliggende woningen ten opzichte van deellocatie 2 weergegeven. Het deelgebied is met rood aangegeven. De eigenaren/bewoners van de volgende woningen worden, gezien de ligging ten opzichte van de deellocatie, als belanghebbenden aangemerkt:

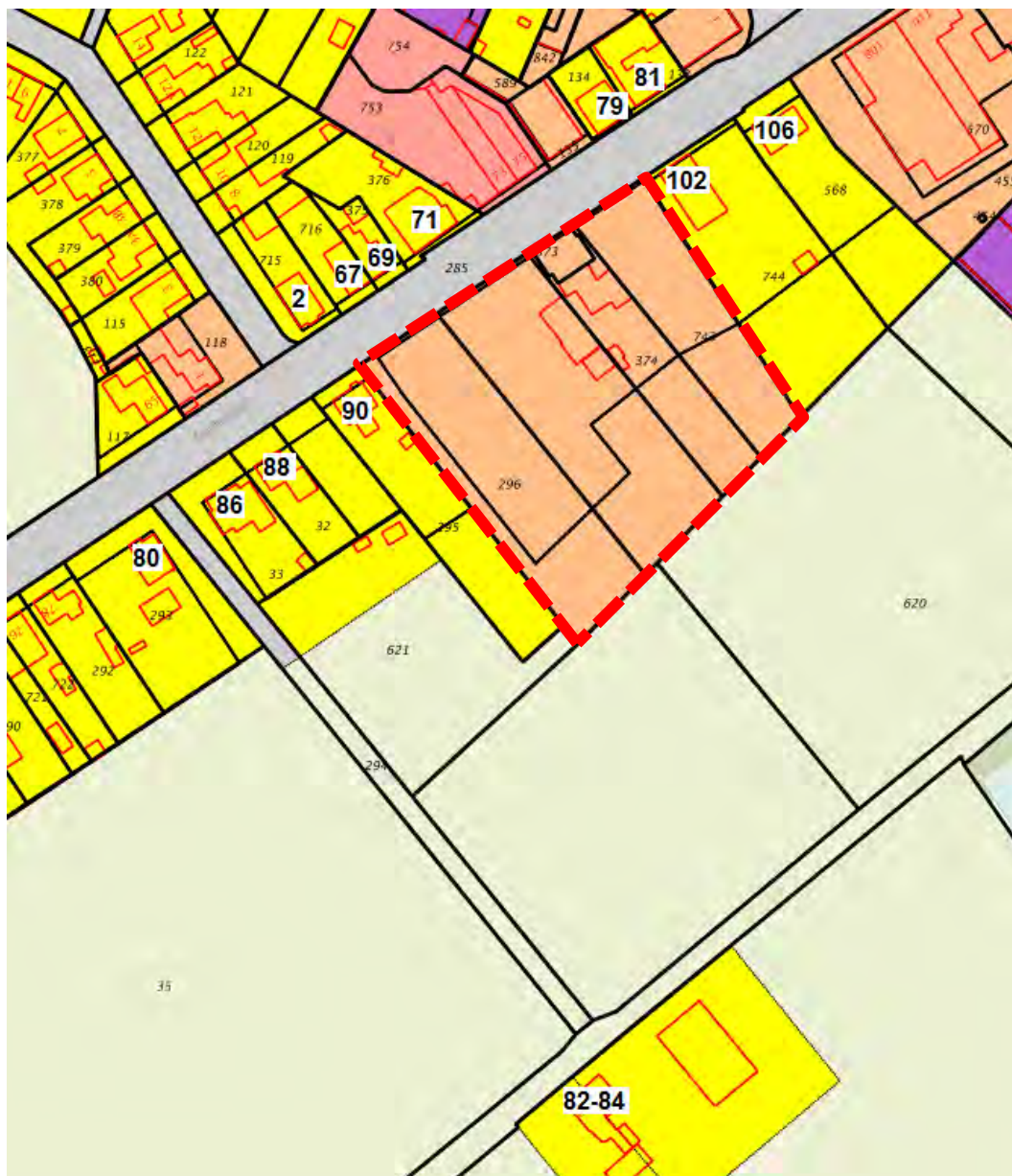
- Woningen Gochsedijk 67, 69, 71, 79, 80, 81, 82, 84, 86, 88, ongenummerd (tussen 88 en 90)², 90, 102 en 106;
- Woning Kreeftenheide 2.

Deze woningen liggen direct nabij de deellocatie of hebben zicht op de deellocatie.

² Dit betreft een perceel, waar momenteel nog geen woning aanwezig is. Juridisch-planologisch is op dit perceel echter één vrijstaande woning toegestaan. Mitsdien wordt de eigenaar van dit perceel als belanghebbende beschouwd.

In de omgeving bevinden zich verder enkele niet-woonfuncties, die als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt:

- schoonheidssalon Kreeftenheide 1;
- cadeau-winkel Gochsedijk 77;
- bedrijfslocatie (opslag) Gochsedijk 108a-108b.



Figuur 6: weergave belanghebbenden ten opzichte van deellocatie 2

Deellocatie 3 (Gochsedijk 108-112)

Op deze deellocatie is de enige relevante juridisch-planologische wijziging het vervallen van de gebruiksmogelijkheid om een supermarkt te exploiteren. Deze wijziging levert voor omliggende woningen geen aantasting van het woongenot op en voor omliggende bedrijven en andere functies geen beperking in hun bedrijfsvoering. Derhalve is er geen sprake van potentiële indirecte planschade vanwege de juridisch-planologische wijzigingen op deze deellocatie. De (eigenaren van de) omliggende woningen aan de Gochsedijk en de nabijgelegen bedrijven en andere niet-woonfuncties worden derhalve niet als belanghebbenden aangemerkt.

5.3.4 Conclusie belanghebbenden

Gelet op de in de vorige subparagrafen beschreven bevindingen, worden de eigenaren, exploitanten en/of bewoners van de volgende locaties als belanghebbenden bij het project 'Gochsedijk Siebengewald' aangemerkt.

Ten aanzien van directe planschade:

- De eigenaren van het perceel Gochsedijk 108-112 (winkel met bovenwoning).

Ten aanzien van indirecte planschade:

- De eigenaren/bewoners van de woningen Gochsedijk 67, 69, 71, 79, 80, 81, 82, 84, 86, 88, 90, 102 en 106;
- De eigenaar/bewoners van de woning Kreeftenheide 2;
- De eigenaar/exploitant van de schoonheidssalon Kreeftenheide 1;
- De eigenaar/exploitant van de cadeau-winkel Gochsedijk 77;
- De eigenaar/exploitant van de bedrijfslocatie (opslag) Gochsedijk 8a-8b.

6. RISICOBEOORDELING DIRECTE PLANSCHADE

6.1 Inleiding

Uit de planvergelijking komt naar voren dat de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de locaties van het project 'Gochsedijk Siebengewald' zal wijzigen. In het navolgende zal worden beoordeeld of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor belanghebbenden.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks- en bouw) mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten zeer secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van schade tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade:³ lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele, beperkte schadefactor dan bij een cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige schade is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate.

Wij zullen voor belanghebbenden in dit hoofdstuk nagaan of er sprake is van directe schade en zo ja, in welke mate. In hoofdstuk 7 komt de beoordeling van indirecte planschade aan de orde.

Uit de planvergelijking is naar voren gekomen dat op deellocatie 2 de bouwmogelijkheden voor de viswinkel met bovenwoning worden beperkt en op deellocatie 3 de gebruiksmogelijkheid voor het exploiteren van een supermarkt vervalt.

6.2 Beoordeling deellocatie 3 (Gochsedijk 108-112)

Op deze deellocatie is zowel voor als na de juridisch-planologische wijziging de bestemming 'Gemengd' opgenomen. In de navolgende tabel worden de gebruiksmogelijkheden weergegeven. De bouwmogelijkheden wijzigen niet.

³ *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.

Functie	Huidig	Toekomstig
Detailhandel	Toegestaan (begane grond), inclusief supermarkt	Toegestaan (begane grond), maar supermarkt expliciet uitgesloten
Dienstverlening	Toegestaan (begane grond)	Toegestaan (begane grond)
Horeca	Toegestaan (begane grond, cat. 1 en 2)	Toegestaan (begane grond, cat. 1 en 2)
Maatschappelijk	Toegestaan (begane grond)	Toegestaan (begane grond)
Wonen	Toegestaan (verdieping)	Toegestaan (verdieping)

Uit de tabel blijkt, dat de relevante juridisch-planologische wijziging het verdwijnen van de mogelijkheid om een supermarkt te exploiteren betreft. Voor het overige wijzigen de gebruiksmogelijkheden niet. Voor de vraag of er sprake is van waardevermindering van het perceel ten gevolge van het vervallen van deze mogelijkheid, is van belang aan welke functie(s) het perceel de hoogste waarde ontleent. Aannemelijk is dat de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen, een meerwaarde voor de onderhavige locatie betekent. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat de bestaande bebouwing van de fietsenwinkel geschikt zou kunnen zijn om een (kleine) supermarkt te exploiteren danwel hiervoor sloop- en nieuwbouw te realiseren. Daarentegen is er in de huidige situatie slechts beperkt ruimte voor parkeergelegenheid. Niettemin is de vestiging van een supermarkt niet onwaarschijnlijk.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een reële kans op directe planschade vanwege het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te exploiteren.

Door Goudemans is, vanwege de reële kans op planschade, een planschadetaxatie verricht naar de omvang van de mogelijke waardevermindering ten gevolge van het vervallen van de gebruiksmogelijkheid om een supermarkt te exploiteren. In het taxatierapport is de marktwaarde van het winkelgedeelte met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode getaxeerd. Het winkelgedeelte ontleent zijn hoogste waarde aan het gebruik als winkelruimte. Het vervallen van deze gebruiksmogelijkheid levert een waardedaling van € 188,-/m² verkoopvloeroppervlakte (vvo) op. De vvo heeft een totale oppervlakte van 855 m². De totale waardevermindering, zonder aftrek van het normaal maatschappelijk risico, bedraagt daarmee € 161.000,-.

7. RISICOBEOORDELING INDIRECTE PLANSCHADE

7.1 Schadefactoren woningen

Uit de planvergelijking (par. 5.2) volgt dat op deellocatie 2 sprake is van wijziging van bouw- en gebruiksmogelijkheden. Of het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ook daadwerkelijk tot een verslechtering leidt voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, wordt met name beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot vermindert. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning in de achtertuin;
- aantasting van privacy;
- toename van licht-, geluids- en stankoverlast;
- toename van verkeers- en parkeerdruk.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden gezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk gezien wellicht geen hinder.⁴

7.1.1 Vermindering van uitzicht

De bouwmogelijkheden binnen het deelgebied wijzigen, doordat het bouwvlak wordt verschoven. Figuur 7 geeft de huidige en toekomstige bouwmogelijkheden weer, waarbij de maximale hoogten zijn weergegeven. Het bouwvlak is met rood oplichtend vlak weergegeven.

⁴ Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.



Figuur 7: wijziging bouwmogelijkheden binnen deellocatie 2: huidige situatie links, toekomstig rechts

Woningen Gochsedijk 67, 69, 71, 77, 79 en 81 en Kreeftenheide 2

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie treedt er voor deze woningen aan de overzijde van de Gochsedijk geen vermindering van het uitzicht op. Aan de noordkant van de deellocatie verminderen de bouwmogelijkheden immers.

Woningen Gochsedijk 80, 86, 88, ongenummerd (tussen 88 en 90) en 90

Vanuit de woningen en achtertuinen van deze percelen bestaat in oostelijke en zuidoostelijke richting zicht op het plangebied. In de huidige juridisch-planologische situatie zijn aan de zuidkant van de deellocatie geen gebouwen mogelijk. In de toekomstige situatie is dit wel het geval. Hierdoor vermindert het uitzicht in de richting van het plangebied, waar in de huidige situatie geen bouwvlak aanwezig is en een relatief onbelemmerd zicht op het achtergelegen gebied bestaat.

Het voorgaande levert met name voor de woningen Gochsedijk 86, 88 en ongenummerd (tussen 88 en 90) een beperking van het uitzicht op. De achtertuinen van deze woningen bevinden zich op respectievelijk ca. 60m en 40m van het nieuwe bouwvlak; de woningen op iets grotere afstand. Vanuit de achtertuinen en, in mindere mate, de woningen bestaat zicht op dit gedeelte van het plangebied en worden zichtlijnen belemmerd. Gelet op de afstand tot het plangebied, het resterende zicht op open gebied ten zuiden van de woningen en de zijdelingse oriëntatie ten opzichte van het plangebied, wordt het planologisch nadeel als licht ingeschaald. Voor de woning Gochsedijk 80, die zich op iets grotere afstand van de uitbreiding bevindt (ca. 75m), geldt het voorgaande in iets mindere mate vanwege de grotere afstand en het feit dat er minder zichtlijnen worden belemmerd. Het planologisch nadeel voor deze woning wordt als zeer licht ingeschaald. De betreffende woningen ondervinden, gelet op de oriëntatie ten opzichte van het plangebied, geen pla-

nologische voordelen door de verkleining van het bouwvlak aan de noordwestkant van het plangebied.

De woning Gochsedijk 90 is gelegen direct grenzend aan de deellocatie. Voor deze woning geldt enerzijds dat in de huidige situatie op zeer korte afstand van de woning bebouwing tot 7 meter hoogte kan worden opgericht en dat deze mogelijkheid door de verplaatsing van het bouwvlak vervalt. Anderzijds leidt de verplaatsing van het bouwvlak in zuidelijke richting tot enige nieuwe belemmering van het uitzicht vanuit de achtertuin in zuidoostelijke richting. Per saldo is er geen sprake van een verslechtering van het uitzicht en derhalve geen reële kans op planschade.

Woningen Gochsedijk 82-84

Deze woningen bevinden zich ca. 115m ten zuiden van de deellocatie. Door de verplaatsing van het bouwvlak, kan op kortere afstand van deze woningen bebouwing worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 9m. Er worden echter geen extra zichtlijnen belemmerd. Gezien de resterende afstand van de woningen tot de bebouwing, is van een wezenlijke belemmering van het uitzicht bovendien geen sprake. Derhalve is er geen reële kans op planschade.

Woningen Gochsedijk 102 en 106

Deze woningen bevinden zich ten oosten van de deellocatie. De woning Gochsedijk 102 grenst aan het plangebied, terwijl de andere woning op ca. 30m van het plangebied gelegen is. Vanuit de woningen en achtertuinen bestaat in zuidelijke en zuidwestelijke richting zicht op het plangebied.

In de huidige juridisch-planologische situatie zijn aan de zuidkant van de deellocatie geen gebouwen mogelijk. In de toekomstige situatie is dit wel het geval. Hierdoor vermindert het uitzicht in de richting van het plangebied, waar in de huidige situatie geen bouwvlak aanwezig is en een relatief onbelemmerd zicht op het achtergelegen open agrarisch gebied bestaat. Voor beide woningen geldt dat extra zichtlijnen worden belemmerd ten gevolge van de juridisch-planologische wijziging. De nieuwe bebouwing bevindt zich op korte afstand van de woningen. Er is sprake van een reële kans op lichte planschade vanwege de vermindering van het uitzicht.

Conclusie aspect uitzicht

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie zal er een toename van uitzichtbeperking bij de woningen Gochsedijk 80, 86, 88, ongenummerd (tussen 88 en 90), 102 en 106 ontstaan. De eigenaren/bewoners van deze woningen zullen dienen-gevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Voor de woningen Gochsedijk 102 en 106 levert dit een reële kans op lichte planschade op. Dit geldt ook voor de woningen Gochsedijk 86, 88 en ongenummerd (tussen 88 en 90). Voor de woning Gochsedijk 80 bestaat een reële kans op zeer lichte planschade. Voor de eigenaren/bewoners van de overige woningen bestaat geen reële kans op planschade.

7.1.2 Vermindering bezonning achtertuin

De bouw mogelijkheden binnen het deelgebied wijzigen, doordat het bouwvlak wordt verschoven. Verwezen wordt naar figuur 7, waar de wijzigingen qua situering en maximale bouw hoogten wordt weergegeven. Een wijziging van de toegestane bouw massa, zowel qua hoogte als situering, kan leiden tot een vermindering van bezonning van achtertuinen bij nabijgelegen woningen.

Woningen Gochsedijk 67, 69, 71, 77, 79 en 81 en Kreeftenheide 2

Voor deze woningen, die zich aan de overzijde van de Gochsedijk bevinden, hebben de toegenomen bouw mogelijkheden aan de zuidzijde van de deellocatie geen gevolgen voor de bezonning van de percelen. Er is geen reële kans op planschade.

Woningen Gochsedijk 80, 82, 84, 86 en 88

Deze woningen bevinden zich allen op minimaal 40m afstand van de bebouwing uitbreiding. Gelet op deze afstand, leidt de wijziging van bebouwing mogelijkheden op deze deellocatie niet tot extra schaduwwerking op de achtertuinen. Er is geen reële kans op planschade.

Woonperceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90)

Voor het perceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90) is van belang dat de achtertuin minder diep is. Dit perceel bevindt zich op ca. 15m van de deellocatie. Gelet op de situering van het huidige en het nieuwe bouwvlak, is er sprake van een afname van schaduwwerking. De bebouwing ter plaatse van het nieuwe bouwvlak zorgt voor een zeer beperkte schaduwwerking, terwijl de schaduwwerking in de huidige situatie wezenlijker is.

Woning Gochsedijk 90

Het perceel Gochsedijk 90 grenst aan de westkant van de deellocatie. De huidige bebouwing mogelijkheden, waarbij gebouwen tot 7m hoogte op zeer korte afstand van een deel van de achtertuin kunnen worden opgericht, leiden reeds tot een forse potentiële schaduwwerking voor een groot deel van de achtertuin. Het meest zuidelijke deel van de achtertuin is thans nagenoeg gevrijwaard van schaduwwerking. Na de juridisch-planologische wijziging neemt de bezonning in dit gedeelte van de achtertuin in de ochtenduren af. Anderzijds is echter, vanwege het vervallen van de bouw mogelijkheden in de noordwesthoek van het plangebied, voor het gedeelte van de achtertuin sprake van een toename van bezonning in de ochtenduren. Per saldo is er geen sprake van een planologisch nadeel en is er geen reële kans op planschade aanwezig.

Woningen Gochsedijk 102 en 106

Door de uitbreiding van het bouwvlak, is er sprake van een toename van schaduwwerking vanuit zuidwestelijke richting (middag- en avonduren). Gelet op de maximale bouw hoogte (9m) van de toekomstige mogelijke bebouwing, kan er sprake zijn van een wezen-

lijke schaduwwerking. Voor de woning Gochsedijk 102 geldt dat er in de huidige situatie ook reeds sprake is van enige schaduwwerking op de achtertuin, echter betreft dit slechts een deel van de achtertuin. Er is sprake van een gemiddeld planologisch nadeel. Voor de woning Gochsedijk 106, waarvan de achtertuin zich ca. 30m van het plangebied bevindt, is de extra schaduwwerking zodanig beperkt, dat er geen sprake is van planologisch nadeel.

Conclusie aspect bezonning

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er een afname van de bezonning van de achtertuinen van de woningen Gochsedijk 90, 102 en 106 ontstaan.

De eigenaren/bewoners van de woning Gochsedijk 102 zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor een reële kans op gemiddelde planschade ontstaat. De eigenaren/bewoners van de woning Gochsedijk 106 komen eveneens in een nadeliger planologische situatie te verkeren. Voor deze eigenaren/bewoners bestaat een reële kans op lichte planschade.

Voor het woonperceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90) is sprake van een licht planologisch voordeel.

7.1.3 Aantasting van de privacy

De juridisch-planologische wijziging maakt geen nieuwe functies mogelijk, die een aantasting van de privacy voor omwonenden kunnen opleveren. Het maximumaantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is vastgelegd op 6. In de huidige situatie en in het overige gedeelte van het bouwvlak is het maximumaantal niet vastgelegd. Doordat het bouwvlak gewijzigd is, wijzigt wel de situering van mogelijke bovenwoningen. Dit levert echter voor geen van de woningen van belanghebbenden een vermindering van privacy op, omdat de woningen niet op (wezenlijk) kortere afstand gerealiseerd kunnen worden en er geen toename van het aantal mogelijke woningen is.

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er bij de woningen van belanghebbenden geen toename van de inkijk in de woning en/of tuin ontstaan. De eigenaren/bewoners van deze woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

7.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast

De juridisch-planologische wijziging maakt geen nieuwe overlast veroorzakende functies mogelijk. Zowel in de huidige als toekomstige situatie zijn uitsluitend functies toegestaan die behoren tot milieucategorie 1. Er is ook geen sprake van een intensivering van het

gebruik. Na de juridisch-planologische wijziging is het, in tegenstelling tot thans het geval is, wel toegestaan om lichtmasten te realiseren binnen de bestemming 'Gemengd'. Hoewel dit kan leiden tot enige lichthinder, leidt deze wijziging op zichzelf niet tot een wezenlijke toename van potentiële overlast, die een aanleiding voor planschade zou kunnen vormen. Tenslotte dient te worden opgemerkt, dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie een parkeerterrein mogelijk is. Een toename van lichthinder door naar binnen schijnende koplampen valt derhalve eveneens uit te sluiten, temeer omdat er geen sprake is van een toename van verkeersdruk (zie hierna in par. 7.1.5).

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename van de geluids-, licht- en stankoverlast bij de woningen van de belanghebbenden ontstaan. Deze zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

7.1.5 Verkeers- en parkeerdruk

Het toekomstige juridisch-planologische regime maakt geen nieuwe functies mogelijk. Evenmin is er sprake van een toename van bruto vloeroppervlakte van detailhandel of andere functies. Bovendien is het maximumaantal woningen (deels) vastgelegd. Van een wezenlijke toe- of afname van mogelijke verkeersbewegingen in dan ook geen sprake.

Doordat op twee locaties de mogelijkheid om een supermarkt te exploiteren wordt wegbestemd, neemt de maximale parkeerbehoefte in het totale plangebied in lichte mate af. Parkeren bij de nieuwe supermarkt wordt geheel op eigen terrein voorzien. Daardoor neemt de parkeerdruk op de omgeving in lichte mate af.

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename van de verkeersdruk en een lichte afname van parkeerdruk bij de woningen van belanghebbenden ontstaan. De eigenaren/bewoners van deze woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

7.2 Schadefactoren bedrijven

Voor niet-woonfuncties zoals bedrijven gelden de aspecten als beschreven in par. 7.1 niet of in mindere mate. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang. Uit de planvergelijking (par. 5.2) volgt dat op deellocatie 2 sprake is van wijziging van bouw- en gebruiksmogelijkheden. Door deze wijzigingen, wijzigt de mogelijke situering van gevoelige objecten (woningen). Dit kan van belang zijn voor omliggende bedrijven of andere niet-woonfuncties. De wijzigingen binnen deellocaties 1 en 3 zijn voor omliggende bedrijven in het kader van mogelijke planschade niet van belang.

In de omgeving van deellocatie 2 bevinden zich enkele niet-woonfuncties:

- schoonheidssalon Kreeftenheide 1 (ca. 25m westelijk van de deellocatie);
- cadeau-winkel Gochsedijk 77 (ca. 15m noordelijke van de deellocatie);
- bedrijfslocatie (opslag) Gochsedijk 108a-108b (ca. 60m oostelijk van de deellocatie).

In de navolgende subparagrafen wordt beoordeeld of deze belanghebbenden in aanmerking komen voor planschade vanwege inkomensderving of waardevermindering.

7.2.1 Bereikbaarheid

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de bereikbaarheid van de bedrijven aan de Kreeftenheide 1, Gochsedijk 77 en Gochsedijk 108a-108b niet verslechteren. Zoals in par. 7.1.5 is beschreven, is van een wezenlijke toe- of afname van verkeersbewegingen geen sprake en neemt de parkeerdruk op de omgeving in lichte mate af. Hierdoor is er voor de omliggende functies geen aanleiding voor mogelijke inkomensderving of waardevermindering als gevolg van een verminderde bereikbaarheid.

De eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven komen derhalve niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

7.2.2 Gebruiksmogelijkheden

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie op de deellocatie, wijzigt de mogelijke situering van gevoelige objecten (woningen) doordat het bouwvlak wijzigt. Binnen het bouwvlak zijn woningen op de bovenverdieping toegestaan. Dit geldt voor zowel de huidige als toekomstige juridisch-planologische situatie. Omliggende bedrijven dienen, in het kader van bedrijven en milieuzonering, rekening te houden met de aanwezigheid van gevoelige objecten. Hieronder wordt de kleinste afstand van gevoelige objecten tot de omliggende functies schematisch weergegeven. Daarbij wordt uitgegaan van de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

<i>Adres/functie</i>	<i>Milieucat.</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Afstand huidig</i>	<i>Afstand toekomstig</i>
Schoonheidssalon Kreeftenheide 1	1	10m	40m	80m
Cadeau-winkel Gochsedijk 77	1	10m	15m	15m
Bedrijfslocatie Gochsedijk 108a-b	2	30m	60m	60m

Uit de tabel blijkt dat in zowel de huidige als toekomstige juridisch-planologische situatie wordt voldaan aan alle richtafstanden. Verder blijkt hieruit dat er geen gevoelige functies

op kortere afstand van de omliggende bedrijven worden mogelijk gemaakt. Van belemmeringen voor deze bedrijven is dan ook geen sprake.

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zullen de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocaties Kreeftenheide 1, Gochsedijk 77 en Gochsedijk 108a-108b derhalve gelijk blijven. De eigenaren/exploitanten van deze bedrijven zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

7.3 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de belanghebbenden van de woningen Gochsedijk 86, 88, ongenummerd (tussen 88 en 90), 102 en 106 ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie in een nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren. Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van:

- de woningen Gochsedijk 86 en 88 een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht hebben;
- het woonperceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90) een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht, maar anderzijds een lichte toename van bezonning, hebben;
- de woning Gochsedijk 102 een reële kans op lichte planschade hebben vanwege een gemiddelde vermindering van het uitzicht en een lichte vermindering van bezonning hebben;
- de woning Gochsedijk 106 een reële kans op zeer lichte planschade hebben vanwege een lichte vermindering van het uitzicht.

De eigenaren/bewoners van de overige omliggende woningen, alsmede de eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijfslocaties, komen niet in een nadeliger planologische situatie te verkeren en hebben derhalve geen reële kans op planschade.

In het taxatierapport dat als apart document bij dit rapport is gevoegd, is op basis van deze analyse de omvang van de planschade, na aftrek van het normaal maatschappelijk risico (zie nader paragraaf 8.4), bepaald op € 4.500,-.

8. TOEREKENINGSVRAGEN

Nu de omvang van de schade is geanalyseerd in termen van licht tot ernstig, komen in dit hoofdstuk de toerekeningsvragen zoals voordeelverrekening, voorzienbaarheid, het maatschappelijk risico en de vraag of de schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 op grond van het voorgaande conclusie en advies gegeven in hoeverre belanghebbenden aanspraak zullen kunnen maken op een voor tegemoetkoming in aanmerking komende vergoeding van de planschade.

8.1 Voordeelverrekening

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe planologische regime ook voordelige effecten heeft. Een voorbeeld is als men wel visuele hinder ervaart van een geluidsscherm, maar dit wordt gecompenseerd door een vermindering van geluidsoverlast. De verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen kan leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

In het onderhavige geval is er geen sprake van een verbeterde juridisch-planologische situatie, anders dan reeds in de afwegingen in hoofdstuk 7 is meegenomen.

8.2 Schade voorkomen/beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag voor een tegemoetkoming in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. Wat hieronder verstaan moet worden in het kader van planschade is nog niet geheel duidelijk en zal in de toekomst in de jurisprudentie afgekaderd dienen te worden.

In het onderhavige geval lijken er geen mogelijkheden te zijn die belanghebbenden zullen moeten benutten om de schade te voorkomen of te beperken.

8.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

8.3.1 Algemeen

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijzi-

ging heeft kunnen voorzien.⁵ De vraag of er sprake is van voorzienbaarheid is sterk casuïstisch. Doorgaans wordt uitgegaan van de vraag of belanghebbenden als redelijk denkend en handelend eigenaren hebben kunnen voorzien dat de juridisch-planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Dit is vaak het geval als er sprake is van een concreet ruimtelijk beleid, zodat de aanvrager van een planschadevergoeding op de hoogte had kunnen zijn. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de aanvrager te blijven. De voorzienbaarheid is verankerd in artikel 6.3 sub a Wro.

Als iemand bij het kopen van een perceel had kunnen weten dat zich bepaalde (negatieve) ontwikkelingen zouden kunnen voordoen, dan wordt hij geacht bewust het toekomstig risico van de schade bij de koop te hebben aanvaard. In dat geval spreken we van *actieve* risicoaanvaarding. Van *passieve* risicoaanvaarding is bijvoorbeeld sprake wanneer iemand jarenlang geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen, en door een herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Het niet benutten van deze bouwmogelijkheid kan schade opleveren, maar is mede te wijten aan de nalatigheid van de eigenaar van de gronden. In het algemeen kan men stellen dat wanneer een bestemmingsplan ouder wordt, een wijziging van het planologische regime eerder in de lijn der verwachtingen ligt.

8.3.2 Actieve risicoaanvaarding

Bij ons zijn geen besluiten of documenten bekend waaruit zou kunnen blijken dat de ontwikkeling van het project 'Gochsedijk Siebengewald' in de lijn der verwachting lag. Niet aannemelijk is derhalve dat er sprake is van actieve risicoaanvaarding.

8.3.3 Passieve risicoaanvaarding

Passieve risicoaanvaarding kan aan de orde zijn in het geval een juridisch-planologische wijziging tot directe planschade leidt. In dit geval is er voor de eigenaar/eigenaren van de percelen aan de Gochsedijk 108-112 mogelijk sprake van directe planschade, doordat niet langer een supermarkt ter plaatse kan worden geëxploiteerd. Uit de jurisprudentie volgt dat van passieve risicoaanvaarding sprake kan zijn, indien een belanghebbende:

1. vanaf het moment dat hij bekend had kunnen zijn met de nadelige juridisch-planologische wijziging, heeft stilgezeten (dat wil zeggen: geen concrete pogingen heeft ondernomen om van de betreffende mogelijkheden gebruik te maken); en
2. de belanghebbende een 'redelijke termijn' de mogelijkheid heeft gehad om te reageren op de voor hem nadelige wijziging.

Opgemerkt moet worden, dat uit de jurisprudentie van de Afdeling kan worden opgemaakt, dat bij het vervallen van bepaalde gebruiksmogelijkheden niet te snel moet worden aangenomen dat van passieve risicoaanvaarding sprake is. Hiermee is voorzichtig-

⁵ ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

heid geboden. Een en ander hangt onder meer af van de 'leeftijd' van het oude bestemmingsplan en van de vraag in hoeverre het gebruik eenvoudig te wijzigen is.

In dit geval is van belang dat het ontwerpbestemmingsplan 'Gochsedijk Siebengewald' dateert van 19 februari 2016. Op 26 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Bergen echter reeds een voorbereidingsbesluit genomen voor de deellocaties 2 en 3 binnen het plangebied. De reden hiervoor betrof de ruime mogelijkheden voor detailhandelsvestiging op deze locatie onder het huidige bestemmingsplan 'Siebengewald'. Op basis van het voorbereidingsbesluit is het verboden om het gebruik van gronden en bouwwerken binnen deze deelgebieden te wijzigen. Voor vergunningaanvragen gold vanaf dat moment een aanhoudingsplicht.

Van een redelijk denkend en handelende eigenaar, kan niet worden verwacht dat een vergunningaanvraag wordt ingediend of een bouwplan wordt opgesteld, wetende dat de aanvraag vanwege een voorbereidingsbesluit zal worden aangehouden en dat aannemelijk is dat de voorbereidingsbescherming zal worden gevolgd door een ontwerpbestemmingsplan. Verder is van belang dat het huidige bestemmingsplan 'Siebengewald' (vastgesteld op 11 december 2012) nog relatief nieuw is. Derhalve kan de eigenaar/eigenaren van de percelen Gochsedijk 108-112 redelijkerwijs niet worden tegengeworpen, dat men geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een supermarkt op deze locatie te exploiteren. Van passieve risicoaanvaarding is dan ook geen sprake.

8.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade. Voor directe schade in de vorm van waardevermindering geldt deze forfaitaire drempel echter niet.

Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 21 november 2012 in zaak nr. 201204333/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden

die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Het normaal maatschappelijk risico kan onder omstandigheden hoger dan de forfaitaire drempel van 2% zijn. Naarmate een hoger normaal maatschappelijk risico wordt aangenomen, geldt een zwaardere motiveringsplicht.⁶

In dit geval lijkt er geen aanleiding te zijn om een hogere normaal maatschappelijk risico aan te nemen dan de forfaitaire drempel van 2%. Of de planschade onder de forfaitaire drempel van 2% blijft, kan worden bepaald in een taxatierapport.

In het taxatierapport dat als apart document bij dit rapport is gevoegd, zijn de voor tegemoetkoming in aanmerking komende omvang van de schadevergoedingen geraamd. Voor wat betreft de indirecte schade is daarbij rekening gehouden met het normaal maatschappelijk risico. De planschade van de woningen Gochsedijk 86, 88, 90 en 106 en het woonperceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90) valt geheel binnen het normaal maatschappelijk risico. De planschade voor de belanghebbenden van de woning Gochsedijk 102 ontstijgt het normaal maatschappelijk risico daarentegen wel. De planschaderisico's bedragen € 4.500,-.

De directe planschade voor de deellocatie 3 (Gochsedijk 108-112) is geraamd op € 161.000,-. Hierbij is geen rekening gehouden met een aftrek voor het normaal maatschappelijk risico. Naar onze mening is er geen reden om deze schade geheel of gedeeltelijk tot het normaal maatschappelijk risico toe te rekenen.

8.5 Anderszins verzekerd

Artikel 6.1. Wro geeft slechts een recht op een tegemoetkoming in de planschade voor zover een vergoeding van de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een compensatie van schade in natura of door derden (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de aanvrager) is hierbij ook mogelijk.

Niet is gebleken dat in onderhavig geval de planschaderisico's geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins zijn verzekerd.

⁶ ABRS 9 september 2015, nr. 201500362/1/A2.

9. CONCLUSIE EN ADVIES

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project 'Gochsedijk Sleben-gewald' kan leiden tot reële planschadeclaims.

Directe planschade

Voor de eigenaar/eigenaren van de percelen Gochsedijk 108-112 bestaat een reële kans op directe planschade, vanwege het vervallen van de mogelijkheid om een supermarkt ter plaatse te exploiteren.

Voor de eigenaren van de overige percelen binnen het plangebied, bestaat geen reële kans op directe planschade, die voor vergoeding in aanmerking komt. Een deel van de gronden op deellocaties 2 en 3 is in eigendom van de initiatiefnemer, die de verplaatsing van de supermarkt heeft verzocht.

Indirecte planschade

De belanghebbenden van de woningen Gochsedijk 86, 88, ongenummerd (tussen 88 en 90), 102 en 106 komen ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie in een nadeliger planologische situatie te verkeren. Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van:

- de woningen Gochsedijk 86 en 88 een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht hebben;
- het woonperceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90) een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht, maar anderzijds een lichte toename van bezonning, hebben;
- de woning Gochsedijk 102 een reële kans op lichte planschade hebben vanwege een gemiddelde vermindering van het uitzicht en een lichte vermindering van bezonning hebben;
- de woning Gochsedijk 106 een reële kans op zeer lichte planschade hebben vanwege een lichte vermindering van het uitzicht.

De eigenaren/bewoners van de overige omliggende woningen, alsmede de eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijfslocaties, komen niet in een nadeliger planologische situatie te verkeren en hebben derhalve geen reële kans op planschade.

Toerekening

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen komt de planschade – met uitzondering van het normaal maatschappelijk risico – geheel voor vergoeding in aanmerking.

Advies

Een financieel deskundige (taxateur) heeft de omvang van de planschade op basis van onderhavige planschaderisicoanalyse getaxeerd om op deze manier de financiële risico's in beeld te krijgen. De planschaderisico's zijn door de taxateur geraamd op een bedrag van € 165.500,-. Daarvan is € 161.000,- als directe planschade aan te merken. Gelet op dit bedrag verdient het aanbeveling om de oorzaak van de directe planschade, zijnde het vervallen van de gebruiksmogelijkheid als supermarkt op het perceel Gochsedijk 108, te heroverwegen. Voor het overige adviseren wij om de procedure voort te zetten als gepland.

BIJLAGEN

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade.

Belangrijkste wijzigingen

Als gevolg van het opnemen van de Grondexploitatiewet in de Wro, is het mogelijk geworden om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan opgesteld is, gaan wij hier niet verder op in.

De nieuwe planschaderegeling uit afdeling 6.1 Wro komt inhoudelijk grotendeels overeen met de oude regeling. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven:

- de bepalingen zijn aangepast op de nieuwe instrumenten uit de Wro, zoals het inpassingsplan en de beheersverordening;
- bepaald is dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding valt. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wel is in artikel 6.2 Wro bepaald dat een bepaalde hoeveelheid schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft; 2% van de inkomensschade of waardevermindering van een onroerende zaak. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van *directe* schade;
- verder is geëxpliceerd dat eventuele voorzienbaarheid meegenomen moet worden bij de bepaling van de planschade (art. 6.3, sub a Wro);
- daarnaast dienen mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken in de bepaling van de planschade meegenomen te worden (art. 6.3, sub b Wro);
- degene die een verzoek tot wijziging van de planologische situatie heeft gedaan is belanghebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a, lid 2 Wro).

Inhoud afdeling 6.1 Wro

De achterliggende gedachte van deze regeling is dat burgers die onevenredig zwaar worden getroffen door ontwikkelingen die in het algemeen belang wenselijk zijn, de daarvoor ontstane schade niet geheel zelf hoeven te dragen. Het gaat in het geval van artikel 6.1 Wro om een tegemoetkoming in het geval van een zogenaamde *rechtmatige* overheidsdaad. De ingreep is op zich redelijk en rechtvaardig, maar dit betekent niet dat het zo mag zijn dat derden (burgers) daarbij onevenredig zwaar worden getroffen.

Artikel 6.1 Wro luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderiving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a.een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b.een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c.een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d.een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
 - g.een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.4a lid 1 Wro

In het Nunspeet-arrest werd de vraag 'of een overeenkomst waarbij een gemeente aan een particulier medewerking toezegt aan herziening of vrijstelling van een bestemmingsplan tegenover diens toezegging de eventueel daaruit voortvloeiende planschade van derden voor zijn rekening te nemen, geldig is', door de Hoge Raad negatief beantwoord. In artikel 6.4a lid 1 Wro is daarom de mogelijkheid voor gemeenten geschapen om een

planschadevergoedingovereenkomst met de verzoeker van bijvoorbeeld een herziening van een bestemmingsplan af te sluiten.

Artikel 6.4a lid 1 Wro luidt als volgt:

Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, daaronder begrepen, op te nemen of te wijzigen dan wel om ontheffing te verlenen, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Het begrip ‘belanghebbende’

Volgens de wet *kunnen* als belanghebbenden worden aangemerkt:

- alle eigenaren van onroerend goed in het plangebied;
- beperkt gerechtigden op onroerend goed in het plangebied;
- persoonlijk gerechtigden op onroerend goed in het plangebied.

Uit het bovenstaande zou men kunnen concluderen dat ook de huurder van een huis planschadevergoeding zou kunnen claimen wegens aantasting van het woongenot. Indien echter deze schade wordt verwerkt in de waardedaling van de woning, kan geen afzonderlijke vergoeding worden toegekend. In dat geval ontvangt de eigenaar van de woning de schadevergoeding. De huurder zou dan wel de verhuurder om huurverlaging kunnen vragen.

Schade

Niet iedere schade die is terug te voeren op een ruimtelijke maatregel komt voor vergoeding in aanmerking. Op directe wijze lijdt een eigenaar of anderszins gerechtigde schade, wanneer het bestemmingsplan de mogelijkheden tot gebruik van zijn grond beperkt. Op indirecte wijze lijdt hij schade wanneer een bestemmingsplan ongunstige ontwikkelingen, voor zijn perceel, in de nabije omgeving mogelijk maakt. In de wet is een aantal beperkingen aangebracht, die vervolgens in de jurisprudentie zijn uitgewerkt.

1. Om voor schadevergoeding ingevolge artikel 6.1 Wro in aanmerking te komen moet allereerst vaststaan dat het schade betreft als gevolg van een planologische maatregel. Deze planologische maatregel dient formele rechtskracht te hebben. In het algemeen komt zogenaamde schaduwshade (dat wil zeggen schade die niet rechtstreeks het gevolg is van een planologische maatregel, maar die ontstaat doordat het voornemen om een dergelijke maatregel te nemen zijn schaduw vooruit werpt) niet voor vergoeding in aanmerking.⁷

⁷ AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.

2. De schade moet bovendien rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. Dit is de causaliteitseis. Het houdt in dat de schade toerekenbaar moet zijn aan de schadeveroorzakende maatregel.⁸ Hiertoe dient de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Bij deze vergelijking moet zowel met de nadelen als met de voordelen rekening worden gehouden. De voor- en nadelen dienen tegen elkaar te worden weggestreept.⁹ De uitkomst daarvan moet dan een verslechtering betekenen. Bij de vergelijking van deze planologische situaties dient uit te worden gegaan van een maximale invulling van het oude planologische regime en niet van de oude feitelijke situatie.¹⁰ De feitelijke situatie kan slechts een rol spelen bij het criterium van de voorzienbaarheid.

3. Het moet gaan om schade waarvan het niet redelijk is om deze ten laste van de burger te laten. Van belang daarbij is of de schade voorzienbaar was dat wil zeggen of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Aan een bepaald planologisch regime kunnen namelijk geen blijvende rechten worden ontleend.¹¹ Naarmate het regime ouder is, is de kans groter dat het beleid wordt veranderd. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Hiervan kan ten eerste sprake zijn, wanneer de benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Ten tweede worden bepaalde ontwikkelingen geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming gelet op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. Het feit dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht, betekent niet dat dit vervallen van vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt.¹² Wanneer de planologische wijziging tot gevolg heeft dat de privacy in de woning en/of tuin wordt aangetast, dient deze schade in beginsel te worden vergoed. De reden hiervoor is dat het (woon)genot van een dergelijke woning daalt en daarmee de waarde van het onroerend goed. Ook door hinder (geluids- of andere overlast) kan het genot dat aan de onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast.¹³ In ieder geval moet 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen, als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager blijven.

4. Ten slotte moet het schade betreffen die niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de belanghebbende) is verzekerd. Onnodige schade wordt uiteraard ook niet vergoed.

⁸ AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

⁹ ABRS 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRS 27-02-1997, BR 1998/677.

¹⁰ AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRS 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.

¹¹ AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.

¹² ABRS 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRS 14-01-1999, AB 1999/209.

¹³ ABRS 29-09-1994, BR 1995/943.

Indien een schadevergoeding wordt toegekend, moet naast de schade ook de wettelijke rente worden vergoed. De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade.

Taxatierapport

TAXATIERAPPORT

Ondergetekenden:

ing. J.P.A.M. Broekmans RT, taxateur en
mr. G.F.M. Bakkers, jurist bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht,
verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

verklaren hiermede, op verzoek van BRO, naar beste kennis en wetenschap te hebben geschat, de
planschade ten gevolge van het project "Gochsedijk Siebengewald" te Siebengewald door middel van
een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.6 Wro,

t.w.

onder de gemeente Bergen

Opdrachtgever:

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA BOXTEL

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is 28 april 2016.

1. Opdracht

Opdracht is verstrekt de tegemoetkoming in de planschade te bepalen op basis van een gevelopname ten gevolge van het project "Gochsedijk Siebengewald" te Siebengewald door middel van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.6 Wro. Uitgangspunt voor de taxatie is de (concept) planschaderisicoanalyse "Gochsedijk Siebengewald" d.d. 12 april 2016, met rapportnummer 211x08176, opgesteld door BRO.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat een onderzoek naar de tegemoetkoming in de planschade een diepgaand onderzoek vergt, waaronder het horen van aanvragers en een opname van het object. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de taxatie dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

Bij de onderhavige taxatie zal de voornoemde planschaderisicoanalyse als uitgangspunt dienen. Eventuele onjuistheden in de betreffende analyse vallen niet onder de verantwoordelijkheid van ons kantoor. Ondergetekende verricht geen nader onderzoek naar de grondslagen van de planschaderisicoanalyse.

2. Conclusies planschaderisicoanalyse

In de planschaderisicoanalyse, opgesteld door BRO, wordt tot de volgende conclusie gekomen:

Motivering

De juridisch-planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen Gochsedijk 86, 88, ongenummerd (tussen 88 en 90), 102 en 106 tot gevolg hebben dat zij in een nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren. Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van:

- de woningen Gochsedijk 86 en 88 een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht hebben;
- het woonperceel Gochsedijk ongenummerd (tussen 88 en 90) een reële kans op zeer lichte planschade vanwege een lichte vermindering van het uitzicht, maar anderzijds een lichte toename van bezonning, hebben;
- de woning Gochsedijk 102 een reële kans op lichte planschade hebben vanwege een gemiddelde vermindering van het uitzicht en een lichte vermindering van bezonning hebben;
- de woning Gochsedijk 106 een reële kans op zeer lichte planschade hebben vanwege een lichte vermindering van het uitzicht.

De eigenaren/bewoners van de overige omliggende woningen, alsmede de eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijfslocaties, komen niet in een nadeliger planologische situatie te verkeren en hebben derhalve geen reële kans op planschade.

Voor de eigenaren van de percelen Gochsedijk 108, 110 en 112 bestaat een reële kans op directe planschade vanwege het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te exploiteren.

Figuur 1: bron: analyse BRO samenvatting

3. Bepaling van de planschade

Op basis van hetgeen is overwogen onder 2 zijn ondergetekenden het volgende van oordeel.

3.1. Indirecte schade (woningen)

Bij de waardering van het nadeel nemen ondergetekenden mee dat ingevolge artikel 6.2 Wro in ieder geval voor rekening van de benadeelde blijft een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfaitaire drempel).

3.1.1. Gochsedijk 86

Het object Gochsedijk 86 betreft een moderne, vrijstaande woning. Het object is met de achtergevel en tuin op het plangebied georiënteerd. Het object staat te koop.



Foto 1: bron: googlemaps (juli 2009)

BRO geeft aan dat er sprake zal zijn van een vermindering van het uitzicht. Gezien de afstand (± 70 m¹) en de zeer zijdelingse oriëntatie ten opzichte van het plangebied zijn wij van mening dat de waardevermindering tot het maatschappelijk risico behoort.

3.1.2. Gochsedijk 88

Het object Gochsedijk 88 betreft eveneens een vrijstaande woning opgericht over twee bouwlagen met daarboven een zadeldak. Het object is met de achtergevel en tuin op het plangebied georiënteerd.



Foto 2: bron: googlemaps (juli 2009)

BRO geeft aan dat er sprake zal zijn van een vermindering van het uitzicht. Gezien de afstand (± 60 m¹) en de zeer zijdelingse oriëntatie ten opzichte van het plangebied zijn wij van mening dat de waardevermindering tot het maatschappelijk risico behoort.

3.1.3. Gochsedijk (bouwkavel)

Dit betreft een perceel grond tussen Gochsedijk 88 en 90. Ingevolge het bestemmingsplan "Siebengewald" mag hier een vrijstaande woning worden opgericht. Niet bekend is of de gronden reeds bouwrijp zijn.



Foto 3: bron: googlemaps (juli 2009)

De vraag is of de situeringswaarde van het bouwblok dermate nadelig wordt beïnvloed dat dit effect heeft op de waarde van de kavel. Ondergetekenden zijn van mening van niet. Bij de bouw van een woning op de locatie kan nog rekening worden gehouden met de nieuwe ontwikkeling in die mate dat het nadelige effect op het woongenot minimaal is.

3.1.4. Gochsedijk 102

Het object Gochsedijk 102 betreft een vrijstaande woning voorzien van een mansardekap. Het object is met de zij- en achtergevel en de tuin op het plangebied georiënteerd.



Foto 4: bron: googlemaps (juli 2009)

BRO geeft aan dat er sprake zal zijn van een vermindering van het uitzicht en bezonning. Ondergetekenden ramen de waardevermindering op:

€ 4.500,00

3.1.5. Gochsedijk 106

Het object Gochsedijk 102 betreft een vrijstaande woning opgericht over twee bouwlagen met daarboven een kap. Links aan de woning is een garage aangebouwd. De garage is tevens voorzien van een verdieping. Het object is met de zij- en achtergevel en de tuin op het plangebied georiënteerd.



BRO geeft aan dat er sprake zal zijn van een vermindering van het uitzicht. Gezien de afstand (± 55 m¹) en de zeer zijdelingse oriëntatie ten opzichte van het plangebied zijn wij van mening dat de waardevermindering tot het maatschappelijk risico behoort.

3.2. Directe schade (supermarkt)

BRO geeft in haar analyse aan dat het aannemelijk is dat de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen, een meerwaarde voor de onderhavige locatie betekent. BRO geeft daarbij aan dat in aanmerking dient te worden genomen dat de bestaande bebouwing van de fietsenwinkel geschikt zou kunnen zijn om een (kleine) supermarkt te exploiteren dan wel hiervoor sloop- en nieuwbouw te realiseren. Daarentegen is er in de huidige situatie slechts beperkt ruimte voor parkeergelegenheid. Niettemin is de vestiging van een supermarkt niet onwaarschijnlijk aldus BRO. Onderstaand is een foto opgenomen van de planlocatie. Het object Gochsedijk 108 is thans volledig in gebruik als fietsenwinkel aldus BRO.



Foto 5: bron: googlemaps (juli 2009)

Uitgaande van een bruto vloeroppervlak van $\pm 950^1$ vierkante meter en een vormfactor van 90% bedraagt het verhuurbaar vloeroppervlak van de winkelruimte ± 855 vierkante meter. Hoewel de verhuurbare oppervlakte voor een moderne full service supermarkt te beperkt is, bestaat de mogelijkheid dat een (kleine) buurtsupermarkt zich hier zou kunnen vestigen. Ter vergelijking: een moderne full service supermarkt heeft een ruimtebeslag van 1.750 – 2.000 vierkante meter met een zelfde oppervlakte aan parkeerruimte.

Rekening houdend met een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter bvo en een ruimtegebruik van ± 25 vierkante meter per parkeerplaats inclusief in- en uitrit, kan de aanwezige ruimte aan de zuidoostelijke zijde van het pand aan de minimale behoefte van 4 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter bvo voldoen.

Op basis van het huidige planologische regime ontleent het deel waarin de fietsenwinkel is gevestigd haar hoogste waarde – (highest en best use 'HABU') aan de mogelijkheid tot het gebruik als supermarkt. De huurwaarde van een full service supermarkt ligt voor dit gedeelte van Nederland binnen een bandbreedte van € 125,00 - € 150,00 per vierkante meter per jaar bij een bruto aanvangsrendement (BAR) van € 7,00 – 8,00%. De huurwaarde van een buurtsupermarkt ligt op de onderkant van deze bandbreedte bij een BAR van 10%.

De marktwaarde van het winkelgedeelte van het object Gochsedijk 108 kan met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode als volgt worden getaxeerd:

omschrijving	per vierkante meter
Huurwaarde	€ 125,00
BAR 10%	€ 1.250,00
Correctie k.k. 6,5%	€ 76,00
Marktwaarde	€ 1.174,00

De aanwezige appartementen boven de winkel zijn buiten beschouwing gelaten omdat het vervallen van de bestemming supermarkt op de gebruiksmogelijkheden van de appartementen niet van invloed is.

Vanuit het toekomstige planologisch regime bezien, waarbij de mogelijkheid tot het gebruik als supermarkt vervalt, ontleent het winkelgedeelte zijn hoogste waarde aan het gebruik als winkelruimte. Op basis van marktonderzoek wordt de huurwaarde geschat op een bedrag van € 105,00 per vierkante meter bij een BAR van 10%. De marktwaarde na planologische mutatie kan door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode als volgt worden gewaardeerd:

omschrijving	per vierkante meter
Huurwaarde	€ 105,00
BAR 10%	€ 1.050,00
Correctie k.k. 6,5%	€ 64,00
Marktwaarde	€ 986,00

De waardedaling als gevolg van het vervallen van de gebruiksmogelijkheid als supermarkt bedraagt € 188,00 per vierkante meter vvo. De totale waardevermindering komt bij een vvo van 855 vierkante meter neer op een bedrag van afgerond € 161.000,00. Met betrekking tot deze waardevermindering is geen rekening gehouden met een aftrek voor normaal maatschappelijk risico.

¹ Bron: NVM geografische informatie

Aldus gedaan ter plaatse in de maand mei 2016.

De adviseurs,

J.P.A.M. Broekmans

G.F.M. Bakkers

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Zienswijzennota

Bestemmingsplanprocedure ex afdeling 3.2 Wro Ontwerpbestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald

10 mei 2016

Eindverslag zienswijzen bestemmingsplanprocedure Gochsedijk Siebengewald

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald en het ontwerp vaststellingsbesluit hebben op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 25 februari tot en met 6 april 2016 ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Zienswijze

Er zijn drie zienswijzen ingekomen:

1. Arag rechtsbijstand namens de heer P.J.M. Munsters, Gochsedijk 90 te Siebengewald. Deze is ingekomen op 8 maart 2016.
2. Holla Advocaten namens Jan Linders B.V. gevestigd in Nieuw Bergen. Deze is ingekomen op 30 maart 2016.
3. Poelman van den Broek Advocaten namens Hinke Fongers Beheer B.V. (de eigenaar van het pand van Jan Linders in Nieuw Bergen), gevestigd te Baarle Nassau. Deze is ingekomen op 6 april 2016.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente.

1. Arag rechtsbijstand namens de heer Munsters, Gochsedijk 90 te Siebengewald.
Deze zienswijze is gedateerd op 8 maart 2016 en ook op deze datum ingekomen.

Samenvatting van de zienswijze.

De nieuwe ontwikkeling naast het aan Gochsedijk 90 grenzende perceel zal tot overlast leiden. Het gaat dan om milieuhinder door parkeren en aan- en afvoer van goederen. De effecten van de hinder op de omgeving moeten inzichtelijk gemaakt worden.

Inzicht in de akoestische situatie is van groot belang i.v.m. laden en lossen. Gevreesd wordt voor geluidhinder, trillingshinder en stankhinder. Door het ontbreken van een akoestisch onderzoek ontbreekt inzicht in de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling.

De beperking in detailhandel geldt alleen voor supermarkten en niet voor alle andere vormen van detailhandel, de winst in beperking oppervlakte is dan ook betrekkelijk.

Noodzaak van de te realiseren appartementen moet worden aangetoond in relatie tot de volkshuisvestingssituatie in de regio.

Er is sprake van een onevenwichtige belangenafweging waarbij niet alle aspecten in kaart zijn gebracht. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele negatieve invloeden op beschermde natuurgebieden op Duits grondgebied.

Er is onvoldoende aandacht voor veel intensiever gebruik van het parkeerterrein.

Er is sprake van een negatieve ontwikkeling die zal leiden tot een waardevermindering op het eigendom.

Het bestemmingsplan getuigt niet van een goede planologische afweging en verzocht wordt om af te zien van de vaststelling van het plan.

Reactie:

De heer Munsters woont naast het plangebied zoals hier op de foto te zien is.



Hij maakt zich met name zorgen over de mogelijke overlast van de ontwikkeling direct naast zijn perceel.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy (d.d.18 april 2016 nr. 16023092/D2).

In overleg met de manager van de supermarkt is de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld en is de geluidsbelasting op de omgeving bepaald.

De supermarkt is alleen geopend in de dagperiode. De bezoekers maken gebruik van het bestaande parkeerterrein naast Gochsedijk nr. 90. De parkeervakken zijn bestraat met klinkers maar de rest van het terrein is geasfalteerd. Bovendien zijn tussen de parkeervakken haagrijen aangebracht. Hiermee wordt bijna volledig voorkomen dat bezoekers met winkelwagens over de beklinterde delen rijden. De winkelwagens zijn voorzien van rubberen wielen en van een geluidsarm type.

Bevoorrading van de winkel vindt uitsluitend plaats in de dagperiode. Per dag komt er 1 vrachtwagen via de parkeerplaats naar de achterzijde van het terrein, waarna deze achteruit rijdt om volledig inpandig te worden gelost. Als worstcasescenario wordt in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een vrachtwagen met een gekoelde laadruimte. Op het pand zijn twee koelunits geplaatst.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in de avond- en nachtperiode kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Ook de indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

In de dagperiode blijkt dat de grenswaarden van 70m dB(A) voor 4 omliggende woningen en de 6 bovenwoningen wordt overschreden.

De oorzaak hiervan ligt voornamelijk bij de achteruitrijsignalering van de bevoorravingsvrachtwagen.

Bekeken is of er in dit geval sprake is van ernstige overlast ten gevolge van deze vrachtwagenbewegingen.

Ten aanzien van de achteruitrijsignalering is het volgende van belang. Er zijn steeds minder vrachtwagens die hiermee zijn uitgerust. Immers op veel locaties in binnensteden (niet in Siebengewald) wordt er heel vroeg of laat gelost en geeft deze signalering overlast. Daarnaast is de veiligheid bij het achteruitrijden bij een dergelijke signalering niet gewaarborgd. Mensen die slechthorend of slecht ter been zijn zouden niet op tijd kunnen reageren. Om deze reden zijn steeds meer vrachtwagens uitgerust met achteruitrijcamera's. Dit geeft geen lawaai en 100% zekerheid dat er te zien is wat er achter de wagen gebeurt.

Bij de supermarkt komt dagelijks tijdens de dagperiode 1 keer een vrachtwagen om te lossen. Gezien het voorgaande is er geen sprake van ernstige overlast van deze vrachtwagenbewegingen.

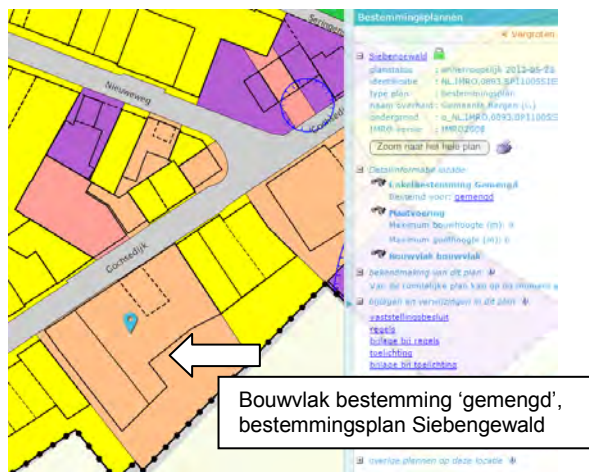
Naast geluidhinder wordt er ook gevreesd voor trillingshinder en stankhinder door de vrachtwagenbewegingen.

De voorgevel van de woning op het perceel Gochsedijk 90 ligt op circa 8 meter van de Gochsedijk. Deze weg is een drukke doorgaande weg door Siebengewald naar Duitsland. Over deze geasfalteerde weg rijdt veel autoverkeer en vrachtverkeer met een snelheid van maximaal 50 km/uur. Naast de zijgevel van de woning Gochsedijk 90 ligt op een afstand van circa 7 meter de toegangsweg van de parkeerplaats voor de supermarkt. Deze is ook geasfalteerd. De snelheid zal hier vanwege de inrichting van de parkeerplaats en de aanwezige voetgangers beduidend lager liggen dan 50 km/uur. Het aantal verkeersbewegingen op de parkeerplaats is veel minder dan de verkeersstroom die zich over de Gochsedijk begeeft. Het aantal extra verkeersbewegingen van vrachtwagens is hierbij vergeleken nihil. Het feit dat hier met de komst van een nieuwe supermarkt meer vrachtwagenbewegingen plaats zullen vinden geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat hierdoor ernstige trillings- of stankhinder zal optreden. De emissie van de extra vrachtwagens die komen lossen bij de supermarkt kan, gezien de ligging aan de Gochsedijk, niet aantoonbaar aan die vrachtwagens worden toegeschreven. Zeker niet in die mate dat dat als ernstige overlast is te bestempelen.

Ten aanzien van de 6 appartementen zou de noodzaak aangetoond moeten worden, mede in relatie tot de volkshuisvestingssituatie in de regio.

Dit bestemmingsplan is voort gekomen uit het voorbereidingsbesluit van 26 februari 2015 en uit het principebesluit van het college om medewerking te verlenen aan het vergroten en verplaatsen van de huidige supermarkt aan de Gochsedijk in Siebengewald. Reden voor het voorbereidingsbesluit was het forse ontwikkelpotentieel voor detailhandel dat in Siebengewald aanwezig is. De reden dat het bestemmingsplan nu gewijzigd wordt is niet gelegen in volkshuisvestelijke redenen. Dit speelt echter wel mee omdat er in het bestemmingsplan Siebengewald naast een groot potentieel voor detailhandel ook een fors potentieel voor woningbouw aanwezig is. Het binnen dat plan opgenomen bouwvlak mag namelijk geheel worden bebouwd waarbij er gestapeld en op de verdieping gewoond mag worden. Het aantal woningen was niet aan een maximum verbonden. De eigenaar van het perceel is de eigenaar van de huidige H&P supermarkt. Hij wil de mogelijkheid behouden om hier woningen te realiseren. Echter de volkshuisvestelijke situatie in de regio geeft aanleiding om dit aantal nu wel aan een maximum te verbinden. Met een maximum van 6 woningen wordt hier invulling aan gegeven.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de winst in de oppervlakte detailhandel betrekkelijk is omdat die niet geldt voor alle vormen van detailhandel maar met name voor supermarkten. Dit is echter niet juist. In het geldende bestemmingsplan "Siebengewald" is het alleen al direct naast het perceel Gochsedijk 90 mogelijk om zo'n 5000 m² bebouwing op te richten. Hier is een zeer fors bouwvlak aanwezig en dit mag volledig worden bebouwd. Het bouwvlak is op de onderstaande kaartuitsnede te zien.



Met dit nieuwe bestemmingsplan komt dit bouwvlak volledig te vervallen en komt er een nieuw veel beperkter bouwvlak terug achter op het perceel. Hiermee wordt dus wel degelijk een forse winst behaald in het beperken van de totale hoeveelheid detailhandel die in Siebengewald mogelijk is.

De stelling dat natuurgebieden in Duitsland niet zijn meegenomen in de beoordeling van de stikstofdepositie is feitelijk onjuist. Het verspreidingsmodel Aerials-calculator berekent ook de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in Duitsland. Dat in de rapportage geen gebieden zijn genoemd wordt veroorzaakt door het feit dat er geen Natura 2000-gebieden zijn waarop de stikstofdepositie toename als gevolg van onderhavig plan hoger is dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar.

Het bestaande parkeerterrein zal met de komst van de nieuwe supermarkt worden vergroot. Het perceel naast Gochsedijk nummer 102 zal ook bij de parkeerplaats worden betrokken. Daarnaast zal ook het perceel achter de bestaande winkel met bovenwoning en de viswinkel bij de parkeerplaats worden betrokken. Het parkeerterrein krijgt in die zin een ander karakter. Het wordt mogelijk om aan twee kanten in en uit te rijden en eventueel rond te rijden. Op dit moment is de enige toegang naar het parkeerterrein naast het perceel Gochsedijk 90. Alle bezoekers van de supermarkt en de winkels in de buurt rijden nu op deze locatie de parkeerplaats op en af. Na herinrichting van het parkeerterrein zijn er twee op- en afritten. Namelijk de huidige in- en uitrit naast het perceel Gochsedijk 90 en de nieuwe in- en uitrit naast de Gochsedijk 102. Hoewel het parkeerterrein naar verwachting intensiever gebruikt zal gaan worden zijn er wel meer mogelijkheden voor het verkeer om zich te spreiden en zal dit geen negatieve gevolgen hebben voor het perceel Gochsedijk 90.

In de zienswijze wordt aangegeven dat dit bestemmingsplan een zeer negatieve ontwikkeling is in de woonomgeving van de heer Munsters en dat dit zal leiden tot een waardevermindering van zijn eigendom, welke hij zal verhalen op de gemeente.

Indien indiener van mening is dat sprake is van waardevermindering, staat het vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.

De Arag is uitgenodigd voor een gesprek om samen te kijken of het mogelijk was om nader tot elkaar te komen of te bekijken of het met het treffen van bepaalde maatregelen mogelijk was om (deels) aan de ingediende zienswijze tegemoet te komen. Er is aangegeven door de Arag namens de heer Munsters dat hij bereid is om te overleggen over een mogelijke oplossing voor de aangedragen bezwaren. Echter hierbij is te kennen gegeven dat een oplossing met name gevonden zal dienen te worden in een financiële vergoeding voor de waardevermindering van het eigendom van cliënt,

danwel de volledige aankoop van het eigendom. Dit gegeven was onvoldoende basis voor het overleg en om deze reden heeft er geen nader overleg plaatsgevonden.

Overigens heeft nader onderzoek (Planschaderisicoanalyse van BRO en Taxatie van Gloudemans) inmiddels uitgewezen dat er ten aanzien van de woning Gochsedijk 90 geen sprake is van een reële kans op planschade.

Conclusie:

Gezien het voorgaande is de zienswijze gegrond voor wat betreft het ontbreken van het akoestisch onderzoek. Dit onderzoek is er nu wel en wordt bij de stukken gevoegd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zullen worden verwerkt in de toelichting van het plan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen 2 en 3 zijn grotendeels vanuit hetzelfde belang ingediend, namelijk Jan Linders in Nieuw Bergen.

2. Holla advocaten namens Jan Linders B.V. gevestigd te Nieuw Bergen.

Deze zienswijze is gedateerd op 30 maart 2016 en ook op deze datum ingekomen.

3. Poelman van den Broek advocaten namens Hinke Fongers Beheer BV (eigenaar van de supermarkt van Jan Linders in Nieuw Bergen), gevestigd te Baarle Nassau.

Deze zienswijze is gedateerd op 6 april en ook op die datum ingekomen.

In de zienswijze van Holla advocaten namens Jan Linders is aangegeven dat Jan Linders bereid is om van gedachten te wisselen over de omvang van de H&P die in haar ogen aanvaardbaar is. Naar aanleiding hiervan heeft ook de H&P aangegeven bereid te zijn tot een gesprek. Dit heeft ertoe geleid dat er een gesprek heeft plaatsgevonden op 18 april jl. Hierbij waren de volgende personen aanwezig:

1. De gemeente Bergen, wethouder Buiting en mevrouw Arts
2. H&P supermarkt, de heer Lanting, eigenaar van de H&P met zijn adviseur de heer Zandbelt van Countus.
3. Jan Linders B.V., de heer Pluk vastgoedmanager bij Jan Linders.

Bij dit gesprek is Poelman van den Broek advocaten namens Hinke Fongers Beheer B.V. niet aanwezig geweest. Hinke Fongers B.V. is als eigenaar van het pand van Jan Linders ook belanghebbend, maar heeft in eerste instantie aangegeven dat het belang van Jan Linders als huurder van hun pand voor een groot deel overeen komt met hun belang.

Tijdens het gesprek is duidelijk geworden dat een groot deel van de inhoud van de zienswijzen betrekking heeft op of is terug te voeren tot de maximale mogelijkheden die dit ontwerp bestemmingsplan biedt voor de realisatie van een nieuwe supermarkt in Siebengewald.

Door de heer Pluk is tijdens het gesprek aangegeven dat de maximale invulling van het bouwvlak zoals dat nu in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, het mogelijk maakt dat zich in Siebengewald een supermarkt kan vestigen van maximaal 2.900 m² bvo. Dit zou negatieve gevolgen hebben voor het centrum van Nieuw Bergen en ook voor de supermarkt van Jan Linders daar. Daarnaast is er binnen het nu aangegeven bouwvlak zelfs voldoende ruimte om twee supermarkten te vestigen. De vrees bestaat bij Jan Linders dat dit ook zal gebeuren.

Door H&P is vervolgens toegelicht dat er geen plannen zijn voor de vestiging van twee supermarkten en ook niet voor de vestiging van 1 supermarkt met een dergelijk grote bruto vloeroppervlakte. Binnen het bouwvlak is een winkel met een winkelvloeroppervlakte van 1.650 m² voldoende. Bij de supermarkt hoort een relatief groot magazijn omdat er vergeleken met andere supermarkten een grotere voorraad in de winkel aanwezig is. Tevens maakt het bouwvlak een luifel van 3 meter breed mogelijk voor de gehele winkel. Daarnaast zal het bouwvlak ruimte bieden aan een bloemenwinkel van ruim 400 m².

Partijen zijn vervolgens samen tot de conclusie gekomen dat het mogelijk is om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen die het nog steeds mogelijk maken voor de eigenaar van de H&P om de door hem gewenste supermarkt (op basis van dit plan) te realiseren en tegelijkertijd de belangen van Jan Linders in Nieuw Bergen niet schaden.

Partijen hebben tijdens het overleg mondeling overeenstemming bereikt over het volgende:

- het totale aantal vierkante meters dat binnen het bestemmingsplan kan worden ingevuld als supermarkt wordt gemaximaliseerd op 1.650 m² WVO;
- In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er binnen het bestemmingsplan maximaal 1 supermarkt kan worden gevestigd;

De drie betrokken partijen hebben verklaard dat zij er akkoord mee gaan als het bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald" gewijzigd wordt vastgesteld onder de bovengenoemde twee punten van overeenstemming.

Als het bestemmingsplan conform deze voorwaarden gewijzigd wordt vastgesteld, wordt aan de ingediende zienswijzen tegemoet gekomen. Daarnaast zijn alle partijen akkoord dat de gemeenteraad in de zienswijzennota de twee zienswijzen van ondergetekenden dan slechts globaal hoeft te beantwoorden.

Ondergetekenden hebben naar elkaar uitgesproken dan niet in beroep te zullen gaan tegen het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Deze afspraak is ook schriftelijk vastgelegd in een brief aan de gemeenteraad (brf 29 april 2016, nr Griff 27544, zie bijlage).

Dat partijen dit naar elkaar hebben uitgesproken is positief. Dit ontnemt hen echter niet het recht om alsnog in beroep te gaan. Recht om in beroep te gaan is er voor de indieners van de zienswijzen en bij gewijzigde vaststelling ook voor derden die door de wijziging in hun belang worden getroffen. Dit betekent dat ook de H&P in beroep kan gaan.

Hieronder worden beide zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Hierbij is rekening gehouden met de afspraak zoals partijen die in de brief van 29 april hebben vastgelegd.

Ad 2. Holla advocaten namens Jan Linders B.V. gevestigd te Nieuw Bergen.

Deze zienswijze is gedateerd op 30 maart 2016 en ook op deze datum ingekomen.

Hier onder wordt de zienswijze samengevat. Per onderdeel wordt er een korte reactie aangegeven.

a) De onderbouwing is gebaseerd op onjuiste gegevens.

Er is onduidelijkheid over de huidige omvang van de H&P in Siebengewald. Er wordt gesproken over minder dan 600 m², 700 m² en 750 m². De vraag is wat nu klopt.

De omvang van de winkel wordt volgens de toelichting 2.500 m² bvo, waarvan 1.650 m² wvo. Echter het bouwvlak is veel groter en kan geheel voor een supermarkt worden benut (2.905 m² bvo). Als het de bedoeling is het ontwikkelpotentieel te beperken dan moet de oppervlakte van de supermarkt ook beperkt worden in de regels van het bestemmingsplan.

In de verantwoording over de Ladder van duurzame verstedelijking en het rapport van Seinpost worden onjuiste uitgangspunten gehanteerd. Planologisch wordt nu een supermarkt van 2.900 bvo mogelijk gemaakt, terwijl dit niet is beschreven in de laddertoets en de notitie van Seinpost.

Reactie:

Met betrekking tot de opmerkingen in de zienswijze die gaan over de notitie van Seinpost is aan Seinpost gevraagd hier inhoudelijk op te reageren. Deze reactie (d.d. 5 april 2016) is als bijlage opgenomen bij de zienswijzennota.

Door Seinpost wordt aangegeven dat er inderdaad verschillen zijn in de cijfers die er door verschillende bronnen worden gehanteerd. Er heeft echter op 13 juli 2015 een gesprek plaats gevonden met de heer Lanting en die heeft uitgelegd dat zijn bedrijf thans 750 m² wvo beslaat.

Daarnaast is het inderdaad zo dat het aantal vierkante meters wvo of bvo in het ontwerp bestemmingsplan niet is beperkt. Het is dan ook mogelijk om het gehele bouwvlak te benutten

voor een supermarkt. Seinpost adviseert om de metrages van de supermarkt in het bestemmingsplan te beperken.

Op dit punt is de zienswijze gegrond. Partijen hebben hier overeenstemming over bereikt. Het totale aantal vierkante meters dat binnen het bestemmingsplan kan worden ingevuld als supermarkt wordt gemaximaliseerd op 1.650 m2 wvo.

Dit onderdeel geeft dan ook aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

b) Ladder van duurzame verstedelijking.

Bij de laddertoets wordt vermeld dat er planologische mogelijkheden voor de realisatie van een supermarkt worden verwijderd, zodat er een positieve invloed wordt uitgeoefend op de regionale behoefte. Echter de toevoeging van een supermarkt dient op zichzelf te worden beschouwd en is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast geldt ook nog dat het ontwikkelpotentieel als gevolg van het voorbereidingsbesluit al beperkt is.

Dit betekent dat de behoefte van een nieuwe supermarkt van 2.900 m2 onderbouwd moet worden. De vermenigvuldiging van het aantal meters moet worden beoordeeld. Daarbij zal ook het effect op de leegstand moeten worden omschreven, zeker tegen het licht van het centrumplan Mosaïque.

Reactie;

De jurisprudentie over de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in 3.1.6., tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nog volop in ontwikkeling. Zeer recent (20 april 2016) is hierover een zeer interessante uitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI: NL:RvS:2016:1075).

De essentie van de uitspraak is dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan (hier bestemmingsplan Siebengewald) geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Hierbij zijn nog twee uitspraken van belang (15 juli 2015 in de zaak nr 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in de zaak nr. 201500276/1/R2). Bij beide zaken wordt overwogen dat het plan niet voorziet in uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, derhalve niet in nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.

Ook in dit geval is het zo dat het huidige bestemmingsplan "Siebengewald" al ruime bebouwingsmogelijkheden aanwezig waren voor de realisatie van o.a. een supermarkt namelijk zo'n 5000 m2. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet weliswaar in een nieuw bouwvlak, echter dit bouwvlak is veel kleiner dan het was en de bestemming van het perceel verandert nagenoeg niet. Het plan voorziet niet in nieuwe gebruiksmogelijkheden.

Gezien het voorgaande maakt dit plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Overigens wordt met de beperking van het aantal meters wvo van de supermarkt en het maximeren van het aantal supermarkten op 1 met de reactie van Seinpost en de oorspronkelijke notitie van Seinpost prima onderbouwd dat wel wordt voldaan aan de ladder.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om de toelichting te wijzigen. De afspraken tussen partijen en de aanvullende reactie van Seinpost zullen worden meegenomen.

c) Notitie Seinpost.

De indruk bestaat dat er in het rapport is toegewerkt naar een ruimte van 1.650 m2 wvo. Daarnaast wordt er een koopkrachtbinding van 45-50% voorspeld ten opzichte van de huidige koopkrachtbinding van 40-45%. Dit is niet goed beschreven en onderbouwd.

Ook de koopkrachttoevloeiing wordt zonder nadere onderbouwing gesteld op 75-80%, oplopend naar 80-85% in 2020. Er is niet duidelijk waarom het marktgebied het gebied van Kleve tot Goch zou bestrijken. Er wordt geen inzicht geboden in de koopkrachtbinding en koopkrachtafvloeiing in dat gebied. Er wordt niet goed onderbouwd waarom H&P de

veronderstelde omzetclaim kan waarmaken. Ervaringen van andere grenssupermarkten worden niet concreet gemaakt. De daling van de toevloeiing vanuit Siebengewald wordt gebagatelliseerd.

Bij het project Mosaïque is sprake van leegstand. De ontwikkeling van een nieuwe supermarkt heeft een negatieve invloed op Mosaïque. Er moet een betere afstemming met dit plan plaats vinden.

Het is niet denkbeeldig dat er in het grensgebied ontwikkelingen plaats gaan vinden die gaan leiden tot een afname van de koopkrachttoevloeiing. Dit zou kunnen zijn een andere grenswinkel of zondag openstelling in Duitsland. Dit kan enorme gevolgen hebben voor de H&P. De ontwikkeling steunt te veel op de Duitse consument. Het gedrag van deze consument kan zo maar veranderen. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden. Des te meer omdat een dergelijke ontwikkeling er toe kan leiden dat de H&P zich meer zal richten op de Nederlandse consument. Reden te meer om de omvang van de supermarkt te beperken.

Reactie:

Strekking van dit onderdeel van de zienswijze is met name om de maximale oppervlakte van de nieuwe supermarkt in Siebengewald te beperken. De afspraken die er nu liggen tussen de drie betrokken partijen komen hier aan tegemoet. Daarnaast wordt er in de reactie van Seinpost nog een extra onderbouwing gegeven aan dit plan. Deze zal als bijlage bij deze nota worden gevoegd.

Ten aanzien van de maximale wvo zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Dit onderdeel geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

d) Gemeentelijk beleid.

De Structuurvisie+ 2014 eist dat detailhandelsinitiatieven worden afgestemd op verdere ontwikkelingen binnen de gemeente. De keuze in de SV+ is om in de kleine kernen het voorzieningenniveau te handhaven (en dus niet te versterken) en de voorzieningen in de hoofdkern Nieuw Bergen te bundelen en te concentreren. Het initiatief zoals het er nu ligt draagt niet bij aan de doelstelling van de visie. Op zijn minst moet vaststaan dat dit initiatief niet leidt tot negatieve gevolgen voor Nieuw Bergen.

Reactie:

Met het beperken van de maximale wvo tot 1.650 m2 wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze. In de notitie van Seinpost wordt zorgvuldig betoogd dat er met een supermarkt in Siebengewald van een dergelijke oppervlakte weinig verandert aan de voorzieningenstructuur. Met het initiatief wordt hoogstens de Duitse markt beter bediend met een modernere bedrijfsvoering. Ook de reactie van Seinpost geeft hier nog een aanvulling op. De afname van de toevloeiing is uiterst beperkt en wordt gecompenseerd door de stijgende bestedingen bij supermarkten. Hiermee is voldoende onderbouwd dat dit initiatief er geen negatieve gevolgen heeft voor Nieuw Bergen.

Met het beperken van de maximale oppervlakte wvo in het bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Daarnaast zal de reactie van Seinpost op deze zienswijze als onderbouwing bij deze nota gevoegd worden.

e) Overige punten.

1. Passende beoordeling. Ingevolge van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 dient de gemeenteraad, voor vaststelling van het bestemmingsplan, inzichtelijk te maken of en zo ja welke negatieve gevolgen de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen (kunnen) hebben op de in de nabijheid gelegen Natura 200 gebieden. Er is ten onrechte geen passende beoordeling opgesteld. Eveneens is er ten onrechte geen milieueffectrapportage (MER) opgesteld gezien het bepaalde in artikel 19j van de Nbw 1998 gelezen in samenhang met artikel 7.2a van de Wm.

Reactie:

In de naar voren is gebrachte zienswijze is gesteld dat in de toelichting slechts stikstofeffecten inzichtelijk zijn gemaakt en dat andere effecten niet zijn beschreven. Deze stelling kunnen wij niet volgen. In paragraaf 4.4 van de toelichting zijn ook de van verstorende, verontreinigende

en verdrogende effecten beschreven. Gesteld is dat gezien de aard van het planvoornemen, de rekenresultaten van Aeries Calculator, de ligging binnen een woonkern en gezien de afstand tot omliggend Natura2000 gebieden, er geen sprake van verstorende, vermestende, verzurende, verontreinigende en verdrogende effecten is. De gunstige staat van instandhouding van omliggende Natura2000 gebieden wordt dan ook niet aangetast. Het plangebied is gelegen op 3 kilometer afstand van het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied, Maasduinen. De effectenindicator van het ministerie van Economische Zaken genereerd voor het gebied Maasduinen in relatie met de activiteiten woningbouw en bedrijven terrein de volgende potentiële effecten:

- 1 Oppervlakteverlies;
- 2 Versnippering;
- 7 Verontreiniging;
- 8 Verdroging;
- 13 Verstoring door geluid;
- 14 Verstoring door licht;
- 15 Verstoring door trilling;
- 16 Optische verstoring en;
- 17 Verstoring door mechanische effecten.

Evident is dat gezien de maximale mogelijkheden die het plan biedt en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied dat deze effecten niet aan de orde zijn.

De stikstofdepositie toename op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden in Nederland en Duitsland is bepaald met het verspreidingsmodel AERIUS-calculator. Ons inziens is dit op dit moment het meest actuele, meest nauwkeurigere beschikbare model. Het gebruik van de AERIUS-calculator is niet in strijd met enige rechtsregel.

De resultaten van de stikstofberekeningen tonen aan dat er geen Natura 2000-gebieden zijn waar de depositie als gevolg van het plan hoger is dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar.

Op basis van de passende beoordeling over het programma stikstof 2015-2021 (PAS) kan worden uitgesloten dat de natuurlijke kenmerken voor enig Natura 2000-gebied worden aangetast en dat de instandhoudingsdoelen in gevaar komen door ontwikkelingen die per periode minder dan 0,05 mol/ha/jaar bijdragen aan stikstofdepositie.

Nu onderhavig plan beschouwd kan worden als een voortzetting van een plan ten aanzien waarvan reeds eerder een passende beoordeling is gemaakt, en een nieuwe passende beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren omtrent de significante gevolgen van dat plan geldt gelet op het vijfde lid van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 de verplichting tot het maken van een passende beoordeling bij de voorbereiding van een plan als bedoeld in het tweede lid van artikel 19j niet.

Nu het niet verplicht is om een passende beoordeling op te stellen is de verplichting om een milieueffectrapport vast te stellen uit artikel 7.2a van de Wet milieubeheer niet aan de orde.

De naar voren gebrachte zienswijze is in deze ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en/of de bijhorende toelichting te wijzigen ten opzichte van het ontwerpplan.

2. Akoestisch onderzoek ontbreekt. Door dit onderzoek pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan te betrekken handelt de raad onzorgvuldig, omdat niet alle bij de planvorming relevante aspecten bij de beoordeling zijn betrokken.

Reactie:

In paragraaf 4.1.3 van de toelichting wordt geconcludeerd dat de nieuwe supermarkt in principe een functie van categorie B is. Deze kan alleen zonder een nader (akoestisch) onderzoek worden toegestaan in gemengd gebied indien sprake is van kleinschalige bedrijvigheid, laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden en de activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden. Aan deze voorwaarden kan niet geheel worden voldaan. Er is hier namelijk sprake van een grootschalige supermarkt.

Met de aanvulling van dit bestemmingsplan met het akoestisch onderzoek en de inhoudelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan met de uitkomsten van dit akoestisch rapport is er geen sprake van onzorgvuldig handelen en wordt het akoestisch onderzoek bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.

De naar voren gebrachte zienswijze geeft in deze aanleiding om de toelichting bij het bestemmingsplan te herzien. Er is in deze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.

3. Parkeren. De parkeerbalans is ondeugdelijk omdat daarin niet wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden voor de realisatie van een supermarkt. Er is onduidelijk waarom volstaan kan worden met een aantal parkeerplaatsen dat eerder is afgestemd op de minimale parkeernorm, dan de maximale parkeernorm. Zeker gelet op de gestelde koopkrachttoevoeiing kan niet worden volstaan worden met een minimale parkeernorm, maar moet uit worden gegaan van een maximale parkeernorm. Er is nu al een tekort op piekmomenten.

Reactie:

De berekening van de parkeerbalans moet worden aangepast. Hierbij zal rekening worden gehouden met de beperking die in het plan wordt opgenomen van 1.650 m² wvo.

De naar voren gebrachte zienswijze geeft in deze aanleiding om de toelichting bij het bestemmingsplan te herzien. Er is in deze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.

Ad. 3. Poelman van den Broek advocaten namens Hinke Fongers BV.

Deze zienswijze is gedateerd op 6 april en ook op die datum ingekomen.

Hinke Fongers Beheer B.V. is eigenaar van het pand van de Jan Linders supermarkt in Nieuw Bergen. Het belang van deze partij komt voor een groot deel overeen met het belang van Jan Linders. Dit blijkt ook uit de zienswijzen. Deze kent veel overeenkomsten met de zienswijze die namens Jan Linders BV is ingebracht. Zaken die hierboven al eerder aan bod zijn gekomen worden hier onder niet herhaald. Er wordt dan alleen verwezen naar de eerdere reactie.

In de zienswijze wordt aangegeven dat men zich niet kan verenigen met het ontwerp bestemmingsplan om de volgende redenen:

A. Strijd met het gemeentelijk beleid.

Bij het gemeentelijk beleid is ervoor gekozen de gemeentelijke voorzieningen in Bergen te concentreren. Dit staat zo in de Structuurvisie plus 2015 en in de structuurvisie Mosaïque. Volgens het beleid is in de kernen slechts plaats voor voorzieningen ten behoeve van die kernen zelf. De supermarkt die nu mogelijk wordt gemaakt is groter dan passend bij de behoefte van Siebengewald. Deze voorziet niet alleen in de dagelijkse boodschappen van Siebengewald, maar van een veel groter verzorgingsgebied. Dergelijke voorzieningen horen in het centrum van Nieuw Bergen thuis en het ontwerpplan is in die zin in strijd met het gemeentelijk beleid.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie hierboven onder 2.d.

B. Actuele regionale behoefte.

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de Ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. Dus moet worden omschreven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Dit is onvoldoende gedaan met behulp van de notitie van Seinpost. In deze notitie wordt op geen enkele manier gemotiveerd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de beschikbare vierkante meters in de regio en ook Mosaïque.

Daarnaast worden er nog opmerkingen gemaakt t.a.v. het rapport van Seinpost. De uitgangspunten gehanteerd in dit rapport zijn onjuist. Seinpost gaat uit van een wvo van 1.590 m² en een bvo van 1.988 m². De planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn echter veel ruimer. Uit het rapport van Seinpost blijkt juist dat er met het plan niet voorzien wordt in een actuele regionale behoefte. Voor een formule die zich uitsluitend richt op de Nederlandse markt zou een oppervlakte van 1.650 wvo niet haalbaar zijn. Bovendien is in het bestemmingsplan niet geregeld dat zich een supermarkt moet vestigen die zich richt op de

Duitse markt. Daarnaast is het gezien de oppervlakte van het bouwvlak ook mogelijk dat zich daar twee supermarkten binnen het bouwvlak vestigen.

Ook is op geen enkele manier inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor het centrum van Nieuw Bergen. Dit is juist cruciaal nu De Ladder juist beoogd te voorkomen dat leegstand ontstaat. In het centrum van Nieuw Bergen is al sprake van enige leegstand en dus kan niet aan de eerste trede van de ladder worden voldaan.

Uit het ontwerpplan blijkt onvoldoende dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, maar ook dat aan de tweede treden van de ladder geen aandacht is besteed.

Reactie:

Hierboven is al uitgebreid ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en het rapport van Seinpost en de bijbehorende reactie van Seinpost op de zienswijzen. Zie hiervoor de reactie onder 2b en c.

C. Parkeren.

Men kan zich niet vinden in de omschreven parkeerbehoefte. Het bestemmingsplan biedt zodanige mogelijkheden dat moet worden uitgegaan van een worstcasescenario. De nu aangehouden parkeernormen zijn te laag. De vestiging van een discountsupermarkt is mogelijk net als een witgoedwinkel. Dan moet rekening gehouden worden met veel hogere parkeernormen. Dat leidt tot een behoefte van minimaal 197 en maximaal 256 parkeerplaatsen. Nergens blijkt dat 133 parkeerplaatsen voldoende is. Uit het rapport van Seinpost blijkt dat de parkeerplaatsen nu al vol zijn. Ook hier is te weinig gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden. De parkeerbehoefte is hiermee onvoldoende gemotiveerd.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 2.e.3.

D. Akoestisch onderzoek.

Er zit geen akoestisch onderzoek bij het ontwerp bestemmingsplan. Hierdoor ontbreekt de mogelijkheid om hierop te reageren en dit geeft blijk van een onzorgvuldige voorbereiding. Het is nu niet duidelijk wat de akoestisch gevolgen zijn en op deze manier kan de raad onmogelijk een beslissing nemen.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 2.e.2.

E. Geurhinder.

Op zeer korte afstand van de supermarkt is een geitenhouderij gevestigd. In het plan wordt op geen enkele manier inzichtelijk gemaakt dat voor deze ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de rechten van dit bedrijf.

Reactie:

Naar voren is gebracht dat de supermarkt op korte afstand is geprojecteerd van de geitenhouderij aan de Beekheuvel 2a. De kortste afstand tussen onderhavig plangebied en het bouwvlak behorende bij de geitenhouderij aan de Beekheuvel 2a bedraagt ruim 600 meter.

De zienswijze stelt: "Uit de toelichting blijkt dat geurhinder al zou worden beperkt omdat reeds is afgestemd op tussen de voorziene supermarkt en voorziene woningen gelegen gevoelige objecten. Wij kunnen deze stelling niet volgen. In de toelichting is gewezen op de bestaande geurgevoelige objecten tussen het plangebied en de veehouderij. Volgens de toelichting is de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu van de veehouderij al begrensd op deze geurgevoelige objecten. De formulering in de toelichting is in deze onzorgvuldig.

Op 1 september 2009 is revisievergunning als bedoeld in artikel 8.4 van de Wet milieubeheer (oud) verleend voor een inrichting ten behoeve van een melkgeitenhouderij aan de Beekheuvel 2a te Siebengewald. Ingevolge artikel 1.2, eerste lid van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt deze vergunning gelijk gesteld aan een omgevingsvergunning voor een inrichting.

De binnen de geitenhouderij-inrichting vergunde activiteiten veroorzaken op geurgevoelige objecten Gochsedijk 50 en Gochsedijk 56 binnen de bebouwde kom van Siebengewald een geurbelasting die hoger is dan de vigerende normen ingevolge de Verordening geurhinder en veehouderij 2007. Anders dan in de toelichting bij het ontwerpplan is gesteld heeft de gemeenteraad van Bergen wel een geurverordening vastgesteld; in de toelichting zijn overigens wel de juiste normen vermeld.

Tussen het bouwvlak behorende bij de geitenhouderij aan de Beekheuvel 2a en onderhavig plangebied zijn de woningen Gochsedijk 56 t/m 80 (even nummers) gelegen. Al deze woningen liggen op een kortere afstand van de veehouderij dan onderhavig plangebied (375 tot 550 meter). Al deze woningen liggen binnen de bebouwde km van Siebengewald. De geurbelastingsnorm voor deze woningen is $3,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Op al deze woningen is sprake van een overbelaste situatie inzake geurhinder als gevolg van geurhinder veroorzaakt door de tot de geitenhouderij behorende dierverblijven. Deze woningen vormen een bestaande belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de geitenhouderij. Onder deze omstandigheden vormen de binnen onderhavig plangebied toe te laten activiteiten geen nieuwe belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de geitenhouderij.

Het plan laat geen activiteiten toe die veehouderijen in de omgeving belemmeren in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting bedraagt ter plaatse van onderhavig plangebied $5,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. De bijdrage van andere veehouderijen dan bovenvermelde geitenhouderij is verwaarloosbaar. Volgens bijlage 6 bij de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij komen de geurbelastingswaarde overeen met 12% en 7% geurgehinderde in een concentratiegebied voor respectievelijk de voor- en achtergrondgeurbelasting. 7 % geurgehinderde komt volgens bijlage 7 bij de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij overeen met een goed woon en leefklimaat; 12 % geurgehinderde komt overeen met een redelijk tot goed woon en leefklimaat.

De naar voren gebrachte zienswijze geeft in deze aanleiding om de toelichting bij het bestemmingsplan te herzien. Er is in deze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.

F. Luchtkwaliteit.

Bij de berekening aangaande luchtkwaliteit is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het plan. Daarnaast zijn de uitgangspunten van de berekening fout waardoor er een onjuiste beginsituatie is meegerekend in de toename van het aantal verkeersbewegingen.

Reactie:

In de gemeente Bergen wordt overal in zeer ruime mate aan de luchtkwaliteitseisen voldaan.

Stof	Norm jaargemiddelde concentratie	Achtergrondconcentratie Siebengewald 2015*	Achtergrondconcentratie Siebengewald 2020*
	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	$\mu\text{g}/\text{m}^3$
Stikstofdioxide (NO ₂)	40	16,20	12,52
Zwevende deeltjes (PM ₁₀)	40	19,15	19,55
Zwevende deeltjes (PM _{2,5})	25	11,56	11,93

* Bron: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN), RIVM, 2 mei 2016.

Het is evident dat onderhavig plan niet tot gevolg kan hebben dat de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer overschreden worden. De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) is zowel in 2015 als in 2020 volgens

de Grootschalige Concentratiekaart Nederland minder dan 50 % van de norm voor de jaargemiddelde concentratie. Door onderhavig plan zal de concentratie luchtverontreinigende stoffen niet twee keer zo hoog worden. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het plan.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen

G. Passende beoordeling.

Uit de Aeries calculator zou moeten blijken dat er geen significante gevolgen zijn voor de omliggende Natura 200 gebieden. Dit is echter niet gebleken en er had daarom een passende beoordeling (en derhalve een milieueffectrapportage) moeten worden verricht.

Reactie:

Zie de reactie hierboven onder 2.e.1.

H. Water.

Er is in het plan aangegeven dat er een infiltratievoorziening moet worden opgenomen onder de parkeerplaats. Er is echter geen garantie opgenomen dat die moet worden gerealiseerd. Een voorwaardelijke verplichting ontbreekt.

Reactie:

In paragraaf 4.7 is duidelijk uiteen gezet hoe er met het hemel- en afvalwater in het gebied wordt omgegaan. Het afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsysteem. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein.

De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. Gemeenten zijn verplicht de zorg van het hemelwater als onderdeel op te nemen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In Bergen beschikken we over het Verbreed GRP 2014-2019. Hierin is opgenomen hoe we met het hemelwater omgaan. De zorgplicht voor het hemelwater op particulier terrein ligt bij de perceelseigenaar. De gemeentelijke verantwoordelijkheid komt pas om de hoek kijken als de houder van het verzamelde hemelwater zich er niet op een andere wijze van kan ontdoen (Art.3.5 Waterwet). Hier is echter in dit geval geen sprake van. Op het betreffende terrein zijn voldoende mogelijkheden om het hemelwater op te vangen.

Er is onder de bestaande parkeerplaats al een infiltratievoorziening aanwezig om het hemelwater van het verhard oppervlak van de parkeerplaats op te vangen. De reeds aanwezige voorzieningen zullen worden uitgebreid om het hemelwater van de nieuwbouw op te kunnen vangen.

Gezien de toename van het verhard oppervlak is er over dit plan advies gevraagd bij het Waterschap Peel en Maasvallei. Zij hebben te kennen gegeven over dit plan geen opmerkingen te hebben en dat alles goed verwoord staat in de toelichting van het plan.

Conclusie:

Het is niet noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de aanleg van een infiltratievoorziening af te dwingen. De Waterwet en het Verbreed GRP 2014-2019 voorzien immers al in regelgeving op dit gebied.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

I. Voorwaardelijke verplichting.

De voorwaardelijke verplichting voor de inrichting van het terrein geldt pas een jaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen. Hierdoor ontstaat het risico dat er gedurende dat jaar op onvoldoende wijze wordt voorzien in parkeerplaatsen. De voorwaardelijke verplichting zou ook in moeten houden dat de bebouwing niet in gebruik mag worden genomen voordat aan de voorwaardelijke verplichting wordt voldaan.

Daarnaast mag B&W een aangepast inrichtingsplan goedkeuren. Dit is een dynamische en rechtsonzekere voorwaardelijke verplichting die onvoldoende zekerheid biedt dat het plan ook daadwerkelijk conform het nu voorliggende inrichtingsplan wordt gerealiseerd.

Reactie:

De voorwaardelijke verplichting die er in de regels is opgenomen onder artikel 4.6 is de "voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing". Deze heeft alleen betrekking op de landschappelijke inpassing en niet op de realisatie van de hoeveelheid parkeerplaatsen in het plangebied. Deze verplichting geeft voldoende zekerheid dat de landschappelijke inpassing zal worden uitgevoerd. Het is niet meer dan redelijk om de voltooiing van de landschappelijke inpassing pas te eisen als de nieuwbouw voltooid is. De bouwwerkzaamheden zouden de landschappelijke inpassing anders kunnen beschadigen. Daarnaast zal de landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het gebouw tegen de nieuwbouw aan worden gerealiseerd. Dit kan pas als het gebouw voltooid is.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

J. Aanduiding maximum bebouwd oppervlak.

De aanduiding van 500 m² maximaal bebouwd oppervlak geeft de mogelijkheid om nog 500 m² aan bebouwing op te richten. Er is echter niet toegelicht wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit, parkeerbehoefte en geluidsoverlast. Ook is niet gekeken naar de gevolgen voor de Natura 2000 gebieden.

Reactie:

De aanduiding van maximaal 500 m² is niet in het plan opgenomen om nog eens 500 m² aan bebouwing op te kunnen richten. Het geeft de mogelijkheid om binnen het aangegeven gebied de bestaande 500 m² aan bebouwing te slopen en vervolgens elders binnen het aangegeven gebied die 500 m² terug te kunnen bouwen. Het gaat dus niet om extra nieuwbouw, maar om vervangende nieuwbouw.

Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve ongegrond en geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

Bijlagen:

Brief aan de Raad 29 april 2016, Griff 27544.

Reactie op de zienswijze van Seinpost, d.d. 5 april 2016.

Gemeenteraad van de gemeente Bergen
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN



Datum: 25 april 2016
Oms kenmerk:

Onderwerp: Afstemming over zienswijzen bestemmingsplan Gochsedijk Siebengewald.

Geachte leden van de raad,

Namens drie partijen die belang hebben bij het ontwerp bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald" willen wij u er graag van op de hoogte brengen dat wij over dit bestemmingsplan overleg hebben gevoerd en hierover een gezamenlijk standpunt hebben bereikt.

De drie partijen waar het hier om gaat zijn de heer Lanting, eigenaar van de H&P supermarkt in Siebengewald, de heer Linders namens Jan Linders B.V en de heer Van Loon namens Hinke Fongers Beheer B.V., eigenaar van het pand van de Jan Linders supermarkt in Nieuw Bergen.

Hieronder zullen wij u toelichten hoe deze brief en het akkoord tot stand zijn gekomen.

Het ontwerp bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald" heeft ter inzage gelegen van 25 februari t/m 6 april 2016. Naar aanleiding van de inzage van dit plan hebben Holla Advocaten namens Jan Linders B.V. en Poelman van de Broek advocaten namens Hinke Fongers Beheer B.V. bij u een zienswijze ingediend.

In de zienswijze namens Jan Linders B.V. is aangegeven dat er bereidheid is om van gedachten te wisselen over de omvang van de H&P die in haar ogen aanvaardbaar is. De heer Lanting was ook tot een dergelijk gesprek bereid. Dit is aanleiding geweest om een gesprek te organiseren waarbij partijen in de gelegenheid zijn gesteld om hierover van gedachten te wisselen.

Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 18 april jl. Hierbij waren de volgende personen aanwezig:

1. De gemeente Bergen, wethouder Buiting en mevrouw Arts
2. H&P supermarkt, de heer Lanting, eigenaar van de H&P met zijn adviseur de heer Zandbelt van Countus.
3. Jan Linders B.V., de heer Pluk vastgoedmanager bij Jan Linders.

Bij dit gesprek is Poelman van den Broek advocaten namens Hinke Fongers Beheer B.V. niet aanwezig geweest. Hinke Fongers B.V. is als eigenaar van het pand van Jan Linders ook belanghebbend, maar heeft in eerste instantie aangegeven dat het belang van Jan Linders als huurder van hun pand voor een groot deel overeen komt met hun belang.

Tijdens het gesprek is duidelijk geworden dat een groot deel van de inhoud van de zienswijzen betrekking heeft op of is terug te voeren tot de maximale mogelijkheden die dit ontwerp bestemmingsplan biedt voor de realisatie van een nieuwe supermarkt in Siebengewald.

Door de heer Pluk is tijdens het gesprek aangegeven dat de maximale invulling van het bouwvlak dat nu in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, het mogelijk maakt dat zich in Siebengewald een supermarkt kan vestigen van maximaal 2.900 m² bvo. Dit zou negatieve gevolgen hebben voor het centrum van Nieuw Bergen en ook voor de supermarkt van Jan Linders daar. Daarnaast is er binnen

het nu aangegeven bouwvlak zelfs voldoende ruimte om twee supermarkten te vestigen. De vrees bestaat bij Jan Linders dat dit ook zal gebeuren.

Door H&P is vervolgens toegelicht dat er geen plannen zijn voor de vestiging van twee supermarkten en ook niet voor de vestiging van 1 supermarkt met een dergelijk grote bruto vloeroppervlakte. Binnen het bouwvlak is een winkel met een winkelvloeroppervlakte van 1.650 m² voldoende. Bij de supermarkt hoort een relatief groot magazijn omdat er vergeleken met andere supermarkten een grotere voorraad in de winkel aanwezig is. Tevens maakt het bouwvlak een luifel van 3 meter breed mogelijk voor de gehele winkel. Daarnaast zal het bouwvlak ruimte bieden aan een bloemenwinkel van ruim 400 m².

Partijen zijn vervolgens samen tot de conclusie gekomen dat het mogelijk is om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen die het nog steeds mogelijk maken voor de eigenaar van de H&P om de door hem gewenste supermarkt (op basis van dit plan) te realiseren en tegelijkertijd de belangen van Jan Linders in Nieuw Berg en niet schaden.

Partijen hebben tijdens het overleg overeenstemming bereikt over het volgende:

- o het totale aantal vierkante meters dat binnen het bestemmingsplan kan worden ingevuld als supermarkt wordt gemaximaliseerd op 1.650 m² WVO;
- o In het bestemmingplan wordt opgenomen dat er binnen het bestemmingsplan maximaal 1 supermarkt kan worden gevestigd;

De drie betrokken partijen verklaren hierbij dat zij er akkoord mee gaan als het bestemmingsplan "Gochsedijk Siebengewald" gewijzigd wordt vastgesteld onder de bovengenoemde twee punten van overeenstemming.

Als het bestemmingsplan conform deze voorwaarden gewijzigd wordt vastgesteld, wordt aan de ingediende zienswijzen tegemoet gekomen. Daarnaast zijn alle partijen akkoord dat de gemeenteraad in de zienswijzennota de twee zienswijzen van ondergetekenden dan slechts globaal hoeft te beantwoorden.

Ondergetekenden hebben naar elkaar uitgesproken dan niet in beroep te zullen gaan tegen het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Hoogachtend,

H&P supermarkt
Dhr. E. Lanting

Jan Linders B.V.
Dhr. L.J.J. Linders

Hinke Fongers Beheer B.V.
J.H.M. de Jong

Reactie op ingediende zienswijze Jan Linders B.V. op ontwerpbestemmingsplan 'Gochsedijk Siebengewald' (ingediend door Holla advocaten d.d. 30 maart 2016)

De reactie beperkt zich op het deel van de zienswijze dat te maken heeft met het distributieplanologisch onderzoek dat in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden.

Seinpost heeft voor deze ontwikkeling de notitie "Quick-scan retail-ontwikkelingen Siebengewald i.r.t. winkelstructuur gemeente Bergen" opgesteld. Deze notitie heeft voor de gemeente gediend als onderbouwing. In de zienswijze bestrijdt men een aantal onderdelen van deze notitie, met name voor zover deze ingaan op het initiatief om de gevestigde HP-supermarkt te verplaatsen en te vergroten. Seinpost is gevraagd hierop te reageren.

De reactie volgt de punten zoals die in de zienswijze worden gehanteerd.

1. Onderbouwing gebaseerd op onjuiste gegevens

Er worden verschillen geconstateerd in het aantal m² wvo zoals die door de verschillende bronnen worden gehanteerd. Ook Seinpost heeft dit in haar quick-scan zo gesteld. Op zich komt dit vaker voor, bronnen kunnen kleine afwijkingen te zien geven t.o.v. elkaar. Vrijwel altijd wordt de bron Locatus door de gemeente gehanteerd (601 m² wvo voor dagelijks aanbod). Ook Seinpost volgt deze werkwijze tenzij er een gesprek heeft plaatsgevonden met de betreffende ondernemer en deze zelf aanduidt dat de gegevens van Locatus niet kloppen en waarom dit het geval is. De heer Lanting heeft Seinpost op 13 juli 2015 uitgelegd dat zijn bedrijf thans 750 m² wvo beslaat (149 m² wvo meer dan Locatus aanduidt voor dagelijks).

De omvang van de winkel zou door het initiatief van de heer Lanting circa 2.500 m² bvo groot worden, waarvan 1.650 m² wvo. Uit de plankaart zou blijken dat het om 2.478 m² bvo + 427 m² bvo (de bloemenwinkel) zou gaan, en dat dit als één bouwvlak is aan te merken. Mede hierom zou Seinpost in de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking onjuiste uitgangspunten hanteren.

In het gesprek met de heer Lanting heeft deze Seinpost aangegeven een supermarkt te willen realiseren gespecialiseerd op de Duitse consument van 1.988 bvo (ca. 1.590 m² wvo). Dit is een supermarkt met een voor Nederlandse begrippen moderne omvang. Wij adviseren de gemeente om als uitgangspunt te nemen dat het bebouwde oppervlakte ten behoeve van de supermarkt niet groter mag zijn dan 2.000 m² bvo (bij een verhouding van 80 op 100 tussen de metrages wvo en bvo betekent dit 1.600 m² wvo). Met deze metrage wvo wordt gerekend in de onderbouwing van deze supermarkt. Het niet aanduiden van de precieze omvang geeft onduidelijkheden in de opstelling en kan leiden tot het doen van aanpassingen van het bestemmingsplan in de verdere rechtsgang zoals blijkt uit de jurisprudentie.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de zienswijze wordt uiteengezet dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft ondanks het gegeven dat door dit bestemmingsplan op een aantal locaties de bestemming supermarkt wordt verwijderd. Wij volgen deze lijn. Echter de gehanteerde metrages daarna zijn naar onze mening onjuist. De HP-supermarkt van de heer Lanting heeft thans een oppervlak van 750 m² wvo en het is de bedoeling deze te verdubbelen (naar circa 1.600 m² wvo). Zoals gezegd adviseren wij de gemeente dit als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen. Er is dus geen sprake van een verdrie- of een verviervoudiging in metrage.

3. Notitie Seinpost

Er zou zijn toegewerkt naar een distributieplanologische ruimte van 1.650 m² wvo. Er wordt niet onderbouwd dat de koopkrachtbinding na de investeringen in Siebengewald 45 - 50% zal bedragen. Hierbij legt men uit dat de supermarkt volledig is afgestemd op de Duitse consument. Ook de

gegevens t.a.v. de toevloeiing thans 75- 80 % oplopend naar 80-85% missen volgens deze zienswijze de onderbouwing. Er is niet uitgelegd waarom deze regio bestaat uit het gebied van Kleve tot Goch. De toevloeiing zou normaal gesproken 25% bedragen. Seinpost zou niet concreet genoeg zijn in de cijfers. De daling van de toevloeiing naar Nieuw-Bergen (Mosaïque) wordt door Seinpost gebagatelliseerd. In de zienswijze wordt gesteld dat omdat deze ontwikkeling alleen steunt op de Duitse consument en dat het niet denkbeeldig is dat hierin veranderingen komen. Om de kwetsbaarheid te beperken zou voor de omvang van de ontwikkeling rekening moeten worden gehouden met onvoorziene ontwikkelingen in het marktgebied en meer in het bijzonder de gevolgen voor het detailhandelscluster in Nieuw-Bergen.

In de notitie van Seinpost staat dat het niet gaat om een 'gemiddelde' supermarkt in Nederland. Het is geen dorpssupermarkt zoals je die in de meeste dorpssituaties aantreft. Dit is met concrete voorbeelden in de onderbouwende notitie omkleed. Er staat ook in de notitie dat de informatie die daarom verkregen moest worden komt uit bedrijfsgegevens van de betreffende ondernemer, de heer Lanting, zelf. Naast een voor dorpsniveau normaal regulier aanwezig pakket is er opmerkelijk veel ruimte beschikbaar voor producten gericht op de Duitse consument. De producten in de winkel worden vooral door Coop (grootgrutter met keten van supermarkten) aangeleverd. De cijfers over het thans uitstekend functioneren (omzet) en over de omzetaandelen van Nederland en Duitsland geven een goed indruk over zowel het aandeel uit de directe omgeving van de supermarkt (de kern Siebengewald) als die uit de Duitse regio. Dit hangt samen met het continu adverteren door de heer Lanting in deze regio (Kleve tot Goch). Dat het percentage van 80% hoog is en beduidend hoger ligt dan het getal van 25% dat in de zienswijze wordt genoemd als de meer normale situatie, komt ook omdat het eigen verzorgingsgebied erg klein is. Dan ligt een bijzondere toevloeiing zoals in deze situatie al snel op een relatief hoog niveau.

Omdat geen gegevens uit actuele gegevens over koopstromenonderzoek in deze regio bekend zijn, vormen de gegevens van de HP-supermarkt zelf aangevuld met algemene landelijke en regionale cijfers, belangrijke bronnen. Dit leidt tot een overzichtelijke behoefteberekening. Overigens zijn de eigen bedrijfsgegevens natuurlijk wel erg concreet. De sterke groei van de afgelopen 8 jaar is tot uiting gekomen in de sterke stijging van het aantal personeelsleden, tweeëneenhalf keer zoveel als destijds.

Op basis van de huidige situatie die door ons geconstateerd weinig comfortabel is voor de consument (kleine onoverzichtelijke winkel), is voorzichtig gerekend met groeimogelijkheden (beperkte groei binding en toevloeiing). De supermarkt richt zich niet op recreanten en toeristen en ook niet op de klanten elders uit de gemeente. Er wordt daartoe geen reclame gevoerd. Daar ligt immers niet de omzetkans voor de HP-supermarkt, omdat de supermarkten in Nieuw Bergen (Jan Linders, Lidl en Jumbo) en die in Gennep (o.a. ook Jan Linders) veel dichterbij zijn gelegen voor de consument en aantrekkelijker liggen te midden van een winkelgebied dat veel meer te bieden heeft juist ook voor de recreant en toerist. Die supermarkten bieden een uitgebreid assortiment in een tamelijk compleet pakket (van discounter en prijsvechter tot hoog service) aan voor de eigen inwoners en anderen die deze centra aandoen. Dat zal er ook toe leiden dat de koopkrachtafvloeiing van de kern Siebengewald behoorlijk hoog blijft. Op prijs en service is veel concurrentie van Jumbo, Albert Heijn en Lidl, maar ook van de in deze regio bekende formule van Jan Linders. De koopkrachtbinding wordt daarom voor de toekomst ingeschat op maximaal 50% (landelijke maatstaven). Dat betekent overigens wel dat de afvloeiing naar Nieuw Bergen en Gennep iets terugloopt (in totaal op jaarbasis ca. €100.000). Dat hoeft overigens voor die twee kernen niet te betekenen dat daar minder omzet is. Immers al jarenlang is er een stijging van de bestedingen bij supermarkten te zien (een tot enkele procenten per jaar). Er is geen reden om aan te nemen dat het proces van bestedingstoename bij supermarkten stopt. Daarvan profiteren ook de supermarkten van Jumbo, Jan Linders en Lidl in Nieuw Bergen. Dit compenseert op een draagvlak van ca. 15.000 inwoners (verzorgingsgebied Nieuw-Bergen omvat grote delen van de gemeente Bergen) ruimschoots dit relatief kleine verlies aan toevloeiing.

Dit scenario van het door ruimere en overzichtelijkere opstelling bij HP-supermarkt meer comfort bieden aan de consument is overigens niet vreemd, alle supermarkten willen de consument comfort bieden en leggen daarbij toe op de vloerproductiviteit. De thans eigenlijk onwerkbaar hoge vloerproductiviteit van de HP-supermarkt zal afnemen naar normen die in deze regio als normaal worden beschouwd, ca 10 - 15% beneden het landelijk gemiddelde. Daarbij is ook van belang dat het voor de consument veel veiliger wordt de supermarkt te bezoeken omdat in de nieuwe situatie de weg niet meer overgestoken hoeft te worden vanaf het parkeerterrein.

In de zienswijze geeft men aan welke risico's er zijn die de heer Lanting neemt om middels zijn vernieuwde HP-supermarkt te investeren op de omzet vanuit Duitsland. En dat er daarom meer gerekend moet worden vanuit de Nederlandse verzorgingsgebied. Ook zijn er concurrenten (2Gebruder in Nijmegen en Venlo).

Risico's horen bij ondernemerschap, maar ze worden beperkt door uitgekiend ondernemerschap. Juist ook de aanwezigheid van enkele concurrenten langs de grens bewijst dat er markt is en voorlopig blijft. En dit ondanks allerlei overheidsmaatregelen zoals die t.o.v. de brandstofprijzen waardoor veel Nederlandse consumenten uitwijken naar het buitenland. Dit heeft niet geleid tot minder functioneren van de HP-supermarkt en het afzien van de planvorming die al enige tijd speelt. Juist deze bijzonder marktpositie is uitgangspunt en het is maar de vraag of er op korte termijn sprake is van allerlei ingrijpende veranderingen in Duitsland. Dat heeft immers o.a. ook te maken met het totale fiscale regime aldaar. In ieder geval zal de investering in de HP-supermarkt niet of nauwelijks ten koste kunnen gaan van de omzet in Nieuw Bergen omdat die voorzieningen voor de consument veel dichterbij zijn gelegen. Dat is en blijft bij het boodschappen doen altijd de belangrijkste en bepalende factor bij de keuze van de consument waar deze te doen.

Bovendien is het voor het tamelijk afgelegen dorp als Siebengewald aantrekkelijk dat vanwege de bijzonder marktpositie er voor de eigen consument een supermarkt in het dorp kan blijven functioneren. Dat is voor het woon- en leefklimaat hier erg belangrijk en vaak elders een groot probleem.

4. Gemeentelijk beleid

Er wordt in de zienswijze aangeduid dat deze ontwikkeling haaks staat op het gemeentelijk beleid, de Structuurvisie+ 2014. Er moet een afweging worden gemaakt en afstemming op andere ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Nieuw-Bergen is hierbij de hoofdkern waar voorzieningen moeten worden geconcentreerd en gebundeld.

Dat klopt op zich, daarom heeft de gemeente zich ook zo sterk gemaakt voor het centrumplan Mosaïque waar twee supermarkten hun positie sterk hebben weten te verbeteren. Zoals in de notitie van Seinpost is aangegeven verandert er binnen de gemeente weinig in deze voorzieningenstructuur. Dat is zorgvuldig beargumenteerd. Het belangrijkste wat de heer Lanting met dit initiatief beoogt is dat de Duitse consument comfortabeler wordt bediend, passend bij een moderne bedrijfsvoering. Een verplaatsing van dit initiatief naar het centrumgebied van Nieuw Bergen is op de eerste plaats fysiek onmogelijk, zou op de tweede plaats veel minder Duitse consumenten trekken waardoor het commercieel onmogelijk wordt en is op de derde plaats onwenselijk omdat dit haaks zou staan op het gemeentelijk beleid dat basisvoorzieningen in kleine kernen (in dit geval bovendien afgelegen) probeert zoveel mogelijk te behouden.

De afname van de toevloeiing is uiterst beperkt (zie onder het vorige punt) en wordt gecompenseerd door de stijgende bestedingen bij supermarkten.

