

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan
“Noordelijke en Oostelijke Stadsrand”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Noordelijke en Oostelijke Stadsrand” heeft vanaf 13 maart tot en met 23 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 12 maart 2013 op de Gemeentepagina in de Trompetter en op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Heuts Automaterialen B.V., ingekomen per brief d.d. 15 april 2013;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, ingekomen per brief 22 april 2013;
3. Stijladvocaten namens de in de zienswijze genoemde partijen, proformazienswijze is ingekomen per fax d.d. 22 en 23 april 2013 en per ingekomen brief d.d. 24 april 2013, de gronden zijn nader aangevuld bij fax ingekomen d.d. 6 mei 2013, en per ingekomen brief d.d. 8 en 13 mei 2013.
4. Blokker Holding B.V. namens Beheer – en Handelsmaatschappij Blokker B.V., proformazienswijze is ingekomen per fax en per email d.d. 23 april 2013, en per brief ingekomen d.d. 24 april, de gronden zijn nader aangevuld bij fax ingekomen d.d. 26 april 2013, per brief ingekomen d.d. 2 mei 2013.

De provincie heeft bij brief ingekomen d.d. 27 maart 2013 aangegeven geen aanleiding te zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dat betekent niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Daarna wordt een inhoudelijke reactie gegeven.

Zienswijzen

1. Heuts Automaterialen B.V.

Zienswijze:

Inspreker geeft aan dat zijn bedrijf Automaterialen Heuts B.V. aan de Broekhin Noord 78 een groot- en detailhandel in automaterialen, - accessoires, - gereedschappen plus een randassortiment van andere non-food artikelen (voornamelijk tuinartikelen) betreft. De hoofdactiviteit van zijn bedrijf is de groothandel in automaterialen. Gemiddeld genomen bestaat 2/3 van de omzet uit groothandel en 1/3 uit detailhandel. Van detailhandel is plusminus 1/3 deel randassortiment.

Inspreker verzoekt aan de voorschriften in artikel 6 lid d toe te voegen: “tevens voor de verkoop van branchevreemde non-food artikelen tot maximaal 35% van het winkelvloeroppervlak.

Standpunt:

Het is een algemeen verschijnsel dat detailhandelsvestigingen niet alleen artikelen verkopen uit hun eigen branche, maar ook beperkt artikelen verkopen uit andere branches. Indien het uitsluitend gaat om een ondergeschikte activiteit en geen afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen brancheringsregeling, bestaat hiertegen vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar. Met het toevoegen van een bepaling ten aanzien van branchevreemde producten wordt deze ontwikkeling,

onder bepaalde voorwaarden, van een planologische basis voorzien. Het percentage van maximaal 35% van het winkelvloeroppervlak dat inspreker aangeeft is ons inziens te groot, omdat dit meer dan 1/3 van het totale winkelvloeroppervlak bedraagt. Er kan dan niet meer gesproken worden van een ondergeschikte activiteit en er is geen duidelijk onderscheid meer tussen de hoofdbranche en de ondergeschikte verkoop in branchevreemde artikelen. Dit is niet wenselijk, omdat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen brancheringsregeling.

Artikel 6.1.d is als volgt aangepast: “detailhandel in auto’s, motorfietsen, boten, caravans, automaterialen en aanverwante artikelen mits die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf. Daarnaast is ondergeschikte detailhandel in branchevreemde producten toegestaan tot maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak.

De zienswijze leidt tot het wijzigen van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze:

- a. Verzocht wordt het bouwperceel (Maatschappelijke doeleinden) zodanig aan te passen dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwblok minimaal 4 meter bedraagt.
- b. Verzocht wordt het woord “onevenredig” in artikel 18.3 a en 18.4.3 te verwijderen aangezien dit artikel geen beoordelingsvrijheid biedt, verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State, 201200554/1/R4 van 20 juni 2012, rechtsoverweging 2.5.3.
- c. Om onduidelijkheid te voorkomen verzoekt inspreker het woord “schriftelijk” toe te voegen in artikel 18.3 b en 18.4.3.
- d. Verzocht wordt artikel 18.4.1 b als volgt te wijzigen: “het aanbrengen *en rooien* van diepwortelende beplanting en bomen.”

Standpunt:

- a. Ten aanzien van het gestelde over de verbeelding heeft d.d. 6 juni 2013 overleg plaatsgevonden met inspreker. Zij heeft vervolgens aangegeven te kunnen instemmen met de situatie zoals die in het ontwerp is opgenomen.
- b. Het woord “onevenredig” is in artikel 18.3 a en 18.4.3 verwijderd.
- c. Het woord schriftelijk is in artikel 18.3 b en 18.4.3. toegevoegd.
- d. In artikel 18.4.1 b is “en rooien” toegevoegd.

De zienswijze leidt tot wijzigingen van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Stijladvocaten

Zienswijze:

Ten aanzien van het Outdoor Center Roermond

a. Branchering en oppervlaktevoorschriften

Aangegeven wordt dat een tentenzaak niet nader gedefinieerd is. Inspreker geeft aan het onbegrijpelijk te vinden dat een vergaande branchering is gehanteerd. Een deugdelijke onderbouw voor het verschil in toegelaten branches ontbreekt. Ook ontbreken overwegingen van ruimtelijke kwaliteit. Aangegeven wordt dat een aantal argumenten worden aangestipt maar dat de invulling ontbreekt.

In de “Ontwikkelingsvisie Noordelijke en Oostelijke Stadsrand” is aangegeven dat het Outdoor Center is aangewezen als locatie die zich richt op het thema wonen. Op basis hiervan wordt aangegeven dat de branchering voor het Outdoor Center mede het thema Wonen moet omvatten. Inspreker verzoekt dan ook om de in het bestemmingsplan opgenomen branches in het geheel te laten vervallen, dan wel dat alle branches en/of winkelformules, die vanwege de omvang en aard van het gevoerde assortiment een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling rechtstreeks worden toegestaan. Inspreker vraagt zich af hoe de definitie wvo moet worden gelezen in relatie tot het begrip bvo. Aangegeven wordt dat uit de toelichting volgt dat de oppervlakte van minimaal 1000 m² wvo per vestiging conform provinciaal beleid is. Niet duidelijk zou zijn naar welk provinciaal beleid wordt verwezen.

Voor inspreker is het van belang dat er ook kleinere winkelunits mogen worden gebruikt voor detailhandel. Hierdoor is verhuur en onderhuur veel makkelijker.

Aangegeven wordt dat aan het maximaal gestelde percentage wvo evenmin deugdelijke ruimtelijke argumenten aan ten grondslag liggen, terwijl het loslaten daarvan voor inspreker van groot belang is om meer flexibiliteit te creëren.

Verzocht wordt de minimale en maximale oppervlaktevoorschriften te laten vervallen.

b. Europese regelgeving

Aangegeven wordt dat bij gebrek aan (evenredige) ruimtelijke relevante motieven de opgenomen branche- en oppervlaktebeperkingen in het bestemmingsplan tevens in strijd zijn met de Europese Dienstenrichtlijn alsmede de Europese Verdragsvrijheden voor vestiging en dienstverrichting.

Van een zogenoemde “rule of reason” is niet gebleken.

Dit geldt evenzeer voor de in provinciale en gemeentelijke beleidsregels en voorschriften opgenomen branche- en oppervlaktebeperkingen. Verzocht wordt deze beperkingen te laten vervallen.

c. Aanverwante en branchevreemde artikelen/nevenassortiment

Aangegeven wordt dat de verkoop hiervan bepaald niet ongebruikelijk is, zeker indien dit in ondergeschikte mate plaatsvindt. Bovendien draagt de (ondergeschikte) verkoop hiervan in aanzienlijke mate bij aan de levensvatbaarheid van grootschalige detailhandelsbedrijven.

Verzocht wordt expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat aanverwante en branchevreemde artikelen/nevenassortiment is toegestaan.

d. Parkeren

Inspreker noemt het gestelde in artikel 31 lid 2 van de regels en geeft aan deze bepaling onduidelijk te vinden en verzoekt op dit punt conform de feitelijke, vergunde situatie te bestemmen.

Om te voorkomen dat bij iedere uitbreiding alsnog moet worden voldaan aan de parkeernormen uit Bijlage 3 (waarbij de vraag is hoe moet worden omgegaan met de reeds bestaande en vergunde situatie), wordt verzocht deze bepaling te verwijderen.

e. Gebiedsaanduiding vrijwaringszone weg-100 meter

Inspreker verwijst naar het gestelde in artikel 28 lid 4 van de regels en stelt dat dit niet overeenkomt met de feitelijke vergunde situatie. Hoewel op grond van artikel 28.4.1 van de regels van het verbod kan worden afgeweken is de reeds vergunde en gerealiseerde bebouwing op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan op dit punt conform de feitelijke, vergunde situatie te bestemmen.

Ten aanzien van het Mobility Park

a. Parkeren

Het door inspreker gestelde hiervoor inzake parkeren ten aanzien van het Outdoor Center geldt ook voor de gronden van het Mobility Park.

b. Bestemming Horeca/Verkeer-Wegverkeer-2

Inspreker geeft aan dat onduidelijk is waarom een deel van de grond is bestemd voor "Horeca" en een deel voor "Verkeer-Wegverkeer-2". Verzocht wordt deze gronden eveneens de bestemming "Horeca" te geven.

c. Maximale bouwhoogte

Aangegeven wordt dat het erop lijkt dat de maximale bouwhoogte niet overeenkomt met de vergunde en feitelijke situatie. Verzocht wordt de bouwhoogte aan te passen conform de vergunde en feitelijke situatie.

Standpunt ten aanzien van het Outdoor Center:

a. Branchering en oppervlaktevoorschriften

Alvorens specifiek in te gaan op de inhoud van de zienswijze, zal eerst de achtergrond worden geschetst van de Roermondse detailhandelsstructuur en het inmiddels succesvol bewezen beleid daaromtrent.

Roermond wordt gekenmerkt door een hoogwaardig en divers aanbod aan detailhandelsvoorzieningen verdeeld over verschillende gethematiseerde clusters. De stad heeft inmiddels een bovenregionale functie verworven op detailhandelsgebied met een Euregionaal bestedingsoverschot van 388 miljoen (onderzoek van de Kamer van Koophandel d.d. 2009). Het verzorgingsgebied strekt zich inmiddels uit tot ver in België en Duitsland en binnen 90 autominuten zijn ruim 26 miljoen potentiële consumenten woonachtig. Het huidige succes biedt geen garantie voor de toekomst, maar geeft wel aan dat het huidige Roermondse detailhandelsbeleid tot op heden haar vruchten heeft afgeworpen.

Dit blijkt mede uit diverse behaalde titels waaronder: de Beste binnenstad 2009-2011 (middelgrote steden); de MKB vriendelijkste gemeente van Limburg en nummer 3 van Nederland in 2010-2011, de beste Limburgse gemeente 2010+2011 op sociaal economisch gebied en een onlangs behaalde 5^e plaats in de lijst best presterende gemeenten op economisch gebied binnen een landelijke top 50 van Elsevier, waarbij vermeld moet worden dat de Roermondse retail een belangrijke economische peiler is voor de stad Roermond. Deze titels zijn meetbare resultaten van lef, creativiteit maar veelal ook het resultaat van het maken van duidelijke beleidsmatige keuzes die uniek zijn en passen bij de stad Roermond, waarbij het leveren van maatwerk noodzakelijk is.

Tevens kan worden opgemerkt dat Roermond sinds 2012 binnen de sector detailhandel ruim 230.000 m² detailhandel voorraad heeft, met een leegstandpercentage van circa 7,9 % binnen de gemeente en circa 7,7 % in de binnenstad zelf. Indien deze cijfers worden afgezet tegen overige Limburgse vergelijkbare en grotere gemeenten, spreken deze cijfers voor zichzelf.

Leegstand

Gemeente	Inwoners	Voorraad m ²	Leegstand % m ²
Limburg		2.144.000	10,6 %
Venlo	100.000	224.000	13,9 %

Heerlen	121.000	301.000	13,2 %
Sittard Geleen	95.000	201.000	13,8 %
Roermond	57.000	230.000	7,9 %

Bron: locatus maart 2013 en bewerking E'til en gemeente Roermond

De kracht van de Roermondse detailhandel vloeit voort uit de thematisering die van toepassing is binnen de verschillende clusters en de daarvoor opgenomen passende branchering. Hiermee wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verschillende clusters en daarmee kunnen de clusters naast elkaar een succesvol bestaan hebben. Indien deze kaders niet van toepassing zijn en retailers zich overal en in elk cluster zonder enige beperking kunnen vestigen, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de overige clusters met leegstand als gevolg.

De thematisering is beleidsmatig vastgelegd in de "Ontwikkelingsvisie Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone", zoals die besproken is in paragraaf 3.3. van de toelichting. Uit genoemde visie volgt dat de gemeente open staat voor marktinitiatieven die de ambities van de gemeente ondersteunen. Voorwaarde bij dergelijke initiatieven is dat ze de detailhandelsstructuur niet duurzaam ontwrichten. De gemeente streeft naar een gezonde en complete detailhandelsstructuur. In het beleid worden drie typen winkelconcentraties onderscheiden, welke samenhangen met koopgedrag en bezoekmotief:

- centra voor boodschappen doen;
- centra voor recreatief winkelen (funshoppen);
- centra voor doelgerichte aankopen (runshoppen);

Er bestaat geen hiërarchie tussen de drie typen winkelgebieden. Omdat de consument behoefte heeft aan alle drie de centra, kunnen ze naast elkaar functioneren en zijn ze onderling aanvullend.

Het Outdoor Center, maar ook het Retailpark en de Huis en Tuin Boulevard zijn allen gerealiseerd op basis van een planologische procedure. Als beleidsmatige basis hiervoor diende de hiervoor genoemde "Ontwikkelingsvisie Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone". Uit deze planologische besluiten volgt een branchering met de toegestane aantal vierkante meters.

Conform artikel 3.1.2 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel. De bepaling leidt ertoe dat gemeenten ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in hun bestemmingsplan eisen kunnen stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde winkelbranches en/of winkelvormen. Uit de jurisprudentie volgt dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat nieuwe initiatieven zijn toegestaan, mits er geen sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

De winkelgebieden in de stadsrand hebben de volgende ruimtelijke kenmerken:

- Er is fysiek ruimte voor de vestiging van grootschalige winkels en voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de grote gebouwen;
- Er is veel ruimte om te parkeren en om te bevoorraden, hetgeen van belang is vanwege de grote bezoekersaantallen;
- Het gebied is zo ingedeeld dat de consument er efficiënt kan winkelen;
- De Stadsrand is goed bereikbaar nabij diverse (regionale) toegangswegen, hetgeen van belang is in verband met de grote bezoekersaantallen en de regionale aantrekkingskracht;
- Het is een zichtlocatie, deze is van belang gezien de regionale en boven regionale verzorgingsfunctie/aantrekkingskracht.

Per winkelgebied geldt een bepaalde branchering en een bepaald aantal winkelmeters per branche die is gebaseerd op de bovengenoemde ruimtelijke kenmerken van de Stadsrand en op de in het beleid opgenomen thematisering. Het gaat hierbij om de ruimte die de locatie biedt om grootschalige gebouwen en detailhandelsvestigingen te realiseren. Juist de ligging aan de rand van het stedelijk gebied, maakt dat de locatie geschikt is voor gebouwen met een grote massa. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden en ontsluitingsmogelijkheden voor de lokale en regionale bezoekers. Beleidsmatig is het doel om gewenste complementaire structuur in de winkelgebieden en tussen de verschillende winkelgebieden niet te verstoren, zoals eerder is aangegeven. Het gebied onderscheidt zich als centrum voor doelgerichte aankopen van andere winkelgebieden voor boodschappen en recreatief winkelen. Juist ten behoeve van de doelgerichte aankopen is het van belang om te zorgen voor voldoende parkeermogelijkheden en een goede ontsluitingsstructuur, zeker gezien de strategische ligging nabij de Duitse grens met een groot consumentenpotentieel. In de stadsrand wordt hierin voorzien.

In het gebied is sprake van een drietal detailhandelsclusters, de Huis en Tuin Boulevard, het Retailpark en het Outdoor Center. De drie gebieden onderscheiden zich van elkaar door de thematisering. De Huis en Tuinboulevard kan volgens de "Ontwikkelingsvisie op de Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone" worden getypeerd als een themacentrum waarbij inrichting van huis en tuin centraal staat. Het Retailpark heeft een bredere thematisering en biedt ruimte aan grootschalige winkels voor doelgerichte aankopen. Het Outdoorcenter richt zich op outdooractiviteiten. De in het bestemmingsplan opgenomen branchering is toegespitst op deze thematisering om de detailhandelsstructuur niet te verstoren, duurzame ontwricting te voorkomen en leegstand in de andere winkelgebieden te voorkomen. De kracht van het Roermondse detailhandelsbeleid kenmerkt zich juist door de complementaire structuur tussen de winkelgebieden. Indien de branchering wordt aangepast, is de kans groot dat de structuur wordt aangetast en leegstand in de binnenstad en/of de overige clusters ontstaat. Dit komt de leefbaarheid in en nabij deze clusters niet ten goede.

Op 14 april 2009 is een projectbesluit genomen voor de realisatie van het Outdoor Center en d.d. 3 februari 2010 is ontheffing verleend ten aanzien van het Outdoor Center. Deze besluiten hebben het uitgangspunt gevormd voor de gronden van het Outdoor Center bij het opstellen van onderhavig actualiseringsplan. Deze besluiten zijn tot stand gekomen op aanvraag en in overleg met de initiatiefnemer van het Outdoor Center. Ten behoeve van de branches die conform de planologische procedures zijn toegestaan heeft een distributieplanologisch onderzoek plaatsgevonden, zo ook voor het Outdoor Center. Uit het onderzoek kwam naar voren dat door vestiging geen sprake zou zijn van duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau.

De andere winkelvormen binnen de branche sport en spel zijn niet rechtstreeks toegestaan omdat hier geen sprake is van winkelvormen die passen binnen de thematisering van het Outdoor Center. Er is op dit moment niet bekend of bij vestiging van een andere winkelvorm, al dan niet sprake is van duurzame ontwricting en welke gevolgen dit heeft voor complementaire structuur tussen de clusters. Tevens is niet duidelijk of een andere winkelvorm bijvoorbeeld meer bezoekers trekt, waardoor problemen zouden kunnen ontstaan voor de verkeerssituatie of de parkeerbehoefte. In de ingediende zienswijze wordt dit niet nader onderbouwd en blijkt ook dat op dit moment geen concrete andere invulling aan de orde is.

In de "Ontwikkelingsvisie Noordelijke en Oostelijke Stadsrand" wordt het gebiedsdeel "Broekhin II" waar de gronden van het Outdoor Center onderdeel van uit maken aangewezen als locatie voor perifere detailhandelsvestiging die zich richt op het thema wonen. Daarnaast wordt in deze visie aangegeven dat Broekhin II ook ruimte zal bieden voor niet perifere detailhandel. Het gaat daarbij om grootschalige detailhandelsvestigingen voor doelgerichte aankopen. Aan het laatst genoemde is onder andere invulling gegeven door de realisatie van het Outdoor Center. Het thema wonen is terug te

vinden op het Retailpark en de Huis en Tuin Boulevard. Wij zien dan ook niet in waarom de branche wonen moet worden toegestaan op de gronden van het Outdoor Center. Dit betreft een beleidsmatige keuze die is gemaakt op basis van de reeds genoemde visie bij de ruimtelijke besluitvorming omtrent de detailhandelsinvullingen in het gebiedsdeel Broekhin II.

Ten aanzien van de tentenzaak is het ons inziens niet nodig om een definitie op te nemen. Duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld, namelijk een zaak waar tenten verkocht worden.

De begrippen “wvo” en “bvo” zijn nader gedefinieerd in artikel 1 van de regels, daarnaar wordt verwezen.

Het minimaal aantal vierkante meters vloeit onder meer voort uit het “Provinciaal omgevingsplan Limburg” en de “Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg”. Het is juist dat dit beleid de gemeente niet direct bindt, maar ze geven wel het provinciaal beleid weer. De gemeente kan niet zonder meer en ongemotiveerd van het provinciaal beleid afwijken. In het gemeentelijk beleid, te weten de “Ontwikkelingsvisie op de Noordelijke en Oostelijke Stadsrand” wordt hierbij aangesloten.

Uit het provinciaal beleid volgt dat de stedelijke dienstenterreinen uitsluitend ruimte bieden aan detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege volumineuze aard en dagelijkse bevoorrading. *Gezien de functie* komen alleen grotere winkels voor vestiging op stedelijke dienstenterreinen in aanmerking, met als ondergrens 1.000 m² wvo (verkoopvloeroppervlak). Zoals gezegd is dit ook opgenomen in het gemeentelijk beleid.

Vanwege de omvang van de locatie en het onderscheid in de eerder genoemde drie type winkelgebieden, is een minimale maat voor het winkelvloeroppervlak opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat kleinschalige winkels zich vestigen in de Stadsrand. De centra voor funshoppen (binnenstad) zijn bedoeld en meer geschikt voor dergelijke kleinschalige detailhandelsvestigingen. Het toestaan van kleinschalige winkelvestigingen in een centrum voor doelgerichte aankopen zou afbreuk doen aan de functie van het stadscentrum (funshoppen).

Indien de ondergrens van 1000 m² wordt losgelaten, kan dit leegstand tot gevolg hebben in de andere hiervoor genoemde centra, hetgeen onwenselijk is. Zoals gezegd moeten alle drie de centra naast elkaar kunnen functioneren en onderling aanvullend zijn.

Om beter aan te sluiten bij de maatvoering in de brancheringstabel, is overigens de ondergrens van 1000 m² wvo genoemd in artikel 7.1 a aangepast in 1000 m² bvo.

Het maximaal aantal vierkante meters vloeit voort uit de reeds doorlopen planologische procedures, de distributie planologische onderzoeken die in dat kader zijn uitgevoerd, de ruimtelijke situatie ter plaatse (zoals hierboven omschreven) en de functie van het winkelcluster.

Indien geen maximaal aantal vierkante meters worden benoemd, kan de situatie ontstaan dat een bepaalde winkelvorm een zodanig substantieel aantal vierkante meters invult, dat duurzame ontwrichting ontstaat en dat dit ongewenste ruimtelijke effecten met zich mee brengt, bijvoorbeeld een verstoring van de verkeerssituatie en een gebrek aan parkeerplaatsen alsmede leegstand elders. Bij een dergelijke ontwikkeling moet eerst een belangenafweging plaatsvinden waaruit moet blijken dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn alvorens deze planologisch kunnen worden toegestaan.

Paragraaf 4.7 is naar aanleiding van het gestelde inzake de branchering en de oppervlaktevoorschriften aangepast in die zin dat de motivering is uitgebreid met het hierboven gestelde.

b. Europese regelgeving

Ons inziens zijn de ruimtelijke en beleidsmatige keuzes die ten grondslag liggen aan de gehanteerde branches en oppervlakten niet strijdig met Europese regelgeving, omdat de gehanteerde branchering en oppervlaktebepalingen zijn gebaseerd op ruimtelijke argumenten zoals die hiervoor onder a. zijn omschreven.

c. Aanverwante en branchevreemde artikelen/nevenassortiment

In artikel 7.1 b is het volgende opgenomen: “ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel-1”, “specifieke vorm van detailhandel-2” en “specifieke vorm van detailhandel-3”, is ondergeschikte detailhandel in branchevreemde producten toegestaan tot maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak. Voor de overweging wordt verwezen naar het gestelde bij inspreker 1.

d. Parkeren

Artikel 31.2.1 is ter verduidelijking als volgt aangepast: “Bij het oprichten van nieuwe gebouwen dient de inrichting van het perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel de parkeerbehoefte van het nieuwe gebouw als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. De parkeerbehoefte wordt bepaald conform de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 3. Voor de toepassing dienen de normen uit de kolom “rest bebouwde kom” gebruikt te worden.” Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat de parkeernormen niet gelden voor de bestaande situatie en enkel in het geval nieuwe bebouwing wordt opgericht en dan ook uitsluitend voor de extra parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de uitbreiding. De parkeernormen vloeien voort uit de parkeernota van de gemeente Roermond, die is vastgesteld door de Gemeenteraad. In de parkeernota is aangegeven dat deze normen worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen. Artikel 31.2 vormt het uitvloeisel van dit beleid.

e. Gebiedsaanduiding vrijwaringszone weg-100 meter

De zogenaamde “vrijwaringszone - weg 100 m” komt voort uit het zogenaamde Rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Ter plaatse van deze aanduiding mag geen bebouwing worden opgericht anders dan met de A73 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende en ecologische voorzieningen. Echter het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen in deze zone mits:

- door de bouw van dit bouwwerk de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord.
- de omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

Gezien het laatst gestelde is er geen sprake van strijdigheid, immers het Outdoor Center bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp. In het kader van het destijds genomen projectbesluit voor de realisatie van het Outdoor Center heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat en is ingestemd met de ontwikkeling van het Outdoor Center op onderhavige locatie. Ook in het kader van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat.

Standpunt ten aanzien van Mobility Park:

a. Parkeren

Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde standpunt ten aanzien van parkeren bij het Outdoor Center onder d.

b. Bestemming Horeca/Verkeer-Wegverkeer-2

Het onderscheid tussen de bestemmingen Horeca en Verkeer vloeit voort uit de feitelijke situatie ter plaatse en is conform het projectbesluit van 13 juni 2010 dat voor dit gebied is genomen. De bestemming "Horeca" is opgenomen voor de gronden van het gebouw waar de Kentucky Fried Chicken is gevestigd en waar de bijbehorende parkeerplaatsen zijn gelegen. Voor de zogenaamde overloopparkeerplaatsen van het Retailpark is conform genoemd projectbesluit en het huidige gebruik een verkeersbestemming opgenomen. Wij zien niet in waarom aan gronden waarop enkel wordt geparkeerd en waarop geen sprake is van een horecafunctie, de bestemming "Horeca" moet worden toegekend.

c. Maximale bouwhoogte

De hoogte is naar aanleiding van de zienswijze aangepast naar 7 meter voor wat betreft het gebouw dat is gelegen binnen de bestemming "Horeca". Dit mag conform artikel 10.2.1 b in relatie met de verbeelding maximaal 7 meter hoog zijn. Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding – reclamemast" mag maximaal 21 meter hoog gebouwd worden conform artikel 10.2.2 b

De zienswijze leidt tot wijzigingen van de regels en de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Blokker Holding B.V. namens Beheer – en Handelsmaatschappij Blokker B.V.

Inspreker heeft in zijn proforma-zienswijze zijn inspraakreactie letterlijk herhaald. Voor zover de daarin genoemde punten onderstaand niet terug komen in insprekers aanvulling op de zienswijze, wordt voor het standpunt verwezen naar de "Nota van inspraak en vooroverleg", zoals deze is opgenomen in de bijlage bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

Zienswijze:

a. Parkeernorm

Inspreker geeft aan dat artikel 31.2.1 onduidelijk is en bovendien ook strijdig is op het punt van de parkeernorm. Dit werkt rechtsonzekerheid in de hand. De parkeernorm (7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) die in de bijlage 3 wordt genoemd ziet toe op een parkeernorm voor grootschalige detailhandel. Het Retailpark heeft de bestemming detailhandel. In bijlage 3 is geen norm genoemd voor detailhandel in de rest van de bebouwde kom. Deze norm gebaseerd op de nieuwe CROW zou volgens inspreker moeten worden opgenomen. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

b. Branchering en pick-up point

Inspreker geeft aan dat de vereisten die aan de bestemming van het Retailpark zijn gesteld te beperkt zijn en mogelijk in de toekomst niet de flexibiliteit geven die het Retailpark nodig heeft om snel te kunnen inspreek op retailontwikkelingen. Inspreker geeft aan het wenselijk te vinden om behalve in de bestaande bouw ook op ander plekken op het Retailpark pick-up points te kunnen realiseren. Verzocht wordt het ontwerp op dit punt aan te passen.

Inspreker geeft aan dat ook andere modische of warenhuisachtige winkels zich elders in een Retailpark kunnen vestigen, ondanks het feit dat deze reeds gevestigd is in het centrum van de stad of een winkelcentrum, hierbij wordt bijvoorbeeld verwezen naar de C&A die gevestigd is in het Trefcenter in Venlo. Verzocht wordt de bestemming aan te passen zodat andere retailvernieuwingen voldoende ruimte krijgen.

c. Grootschaligheid

Aangegeven wordt dat grootschaligheid een relatief begrip is en niet altijd oppervlakten van minimaal 1000 m² nodig zijn. Verwezen wordt als voorbeeld naar Beter Bed en Matrassen Concord die tegenwoordig voldoende hebben aan een oppervlakte van 700-800 m². Verzocht wordt dit nogmaals nader te bekijken zodat in de toekomst makkelijker kan worden ingesprongen op ontwikkelingen in de markt.

d. Horeca

Inspreker geeft aan dat op het Retailpark 960 m² horeca is toegestaan. Dit is minder dan de thans op het Retailpark aanwezige horeca, met een afname van 540 m² ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, waarin nog 1500 m² stond opgenomen. Verzocht wordt de oppervlakte grens van 1500 m² te handhaven.

Standpunt:

a. Parkeernorm

Ten eerste wordt verwezen naar het gestelde bij inspreker 3 onder d. ten aanzien van dit aspect. Voor wat betreft de parkeernorm voor detailhandel is in de parkeernota een norm opgenomen voor grootschalige detailhandel. Hoewel de bestemming wordt aangeduid als 'detailhandel' is feitelijk en conform de in de regels gestelde voorwaarden, sprake van grootschalige detailhandel. Om te voorkomen dat bij de toepassing van de parkeernormen hieromtrent onduidelijkheid ontstaat, is in bijlage 3 (parkeernormen) het woord 'grootschalig' tussen haakjes geplaatst. Voor uitbreidingen op het Retailpark geldt dus de gestelde norm van 7.

b. Branchering en pick-up point

Ten aanzien van het gestelde in het kader van branchering wordt verwezen naar het gestelde hierover bij inspreker 3. Ten aanzien van andere modische of warenhuisachtige winkels kan het volgende worden aangegeven. De modische branche en een warenhuis zijn een branche en een type winkel die in aanmerking komen voor vestiging in centra voor vergelijkend recreatief winkelen (funshoppen) zoals de binnenstad en het Outlet Center en niet in het Retailpark dat bedoeld is als een centrum voor doelgerichte aankopen. Indien een dergelijke branche of winkel wordt toegestaan in het Retailpark wordt afbreuk gedaan aan de thematisering van de winkelgebieden en het complementaire bestaan van deze gebieden.

Het realiseren van pick-up points binnen de bestaande bebouwing in de reeds gevestigde winkels is op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Om niet alleen in bestaande bebouwing, maar ook daarbuiten pick-up points mogelijk te maken is in artikel 7 een lid toegevoegd met daarin de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van de realisatie van een afhaalpunt, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In artikel 1 is het begrip afhaalpunt nader gedefinieerd.

c. Grootschaligheid

Verwezen wordt naar het gestelde hierover behandeld bij inspreker 3.

d. Horeca

De aanwezige horeca is op twee manieren opgenomen, zijnde als winkelondersteunende horeca/winkelgebonden horeca en als zelfstandige horeca.

Ter plaats van de "specifieke vorm van detailhandel-2" (opgenomen voor de gronden van het Retailpark) is horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten (opgenomen als bijlage 2 van de regels) toegestaan van maximaal 960 m² bvo. Categorie 1 betreft

winkelondersteunende horeca/winkelgebonden horeca. In casu vallen "Park Lunchroom" en "Bakker Bart" die op het Retailpark zijn gevestigd hieronder.

Voor het losstaande kleinere gebouw op het Retailpark (hierin zijn op dit moment gevestigd "Bufkes", "Piet Friet", "Wok to go" en de "Burger King") is de bestemming "Horeca" opgenomen. Hier is horeca uit ten hoogste categorie 2a van de de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

De horeca in dit gebouw kan niet enkel worden aangemerkt als zijnde winkelondersteunende horeca/winkelgebonden horeca omdat een aantal vestigingen langere openingstijden hanteren dan de detailhandelsvestigingen en zich niet enkel richten op het winkelend publiek.

Met deze regeling is niet beoogd de aanwezige horeca te beperken, maar juist een goede bestemming te geven gelet op het onderscheid tussen de verschillende horecavormen. Wij zijn van mening dat dit een juiste benadering is van de aldaar gevestigde horeca.

De zienswijze leidt tot wijzigingen van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden de aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en/of ambtshalve. Ondergeschikte ambtshalve aanpassingen worden niet genoemd.

- Artikel 6.1.d is als volgt aangepast: "detailhandel in auto's, motorfietsen, boten, caravans, automaterialen en aanverwante artikelen mits die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf. Daarnaast is ondergeschikte detailhandel in branchevreemde producten toegestaan tot maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak.
- Het woord "onevenredig" is in artikel 18.3 a en 18.4.3 verwijderd.
- Het woord schriftelijk is in artikel 18.3 b en 18.4.3 toegevoegd.
- In artikel 18.4.1 b is "en rooien" toegevoegd.
- In artikel 7.1 a is 1000 m2 wvo aangepast in 1000 m2 bvo.
- Paragraaf 4.7 is naar aanleiding van het gestelde inzake de branchering en de oppervlaktevoorschriften aangepast in die zin dat de motivering is uitgebreid.
- In artikel 7.1 b is het volgende opgenomen: "ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van detailhandel-1", "specifieke vorm van detailhandel-2" en "specifieke vorm van detailhandel-3", is ondergeschikte detailhandel in branchevreemde producten toegestaan tot maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak.
- Artikel 31.2.1 is als volgt aangepast: "Bij het oprichten van nieuwe gebouwen dient de inrichting van het perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel de parkeerbehoefte van het nieuwe gebouw als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. De parkeerbehoefte wordt bepaald conform de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 3. Voor de toepassing dienen de normen uit de kolom "rest bebouwde kom" gebruikt te worden."
- Bijlage 3 is aangepast, door 'grootschalig' tussen haakjes te zetten.
- De maatvoeringaanduiding op de verbeelding van de bestemming "Horeca" van het gebouw waar momenteel de Kentucky Fried Chicken in is gevestigd is aangepast zodat de maximale bouwhoogte mag 7 meter mag bedragen.
- In artikel 7 is een lid toegevoegd met daarin de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken onder nadere voorwaarden ten behoeve van de realisatie van een afhaalpunt. In artikel 1 is het begrip afhaalpunt nader gedefinieerd.
- Op de verbeelding is de functieaanduiding "bedrijfswoning" ter plaats van de bestemming "Groen-Landgoed van de verbeelding verwijderd.

- Artikel 9.2.1 b is als volgt gewijzigd: “nieuwbouw van gebouwen en/of toevoegen van nieuwe woningen is niet toegestaan behoudens herbouw en het bepaalde onder lid 9.2.1.c, waarbij de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel van toepassing zijn.”
- De gronden die in onderhavig de bestemming “Agrarisch” (ten zuiden van het Retailpark) hebben en waarvoor bestemmingsplan “Schaarbroekerweg 72” wordt voorbereid zijn uit onderhavig bestemmingsplan verwijderd.
- In artikel 14.2.1 a is “bouwvlak” vervangen door “horeca”.
- De grond met de bestemming “Natuur” ten zuiden van de aanduiding “pad” is gewijzigd in de bestemming “Agrarisch”.
- Op de gronden van het Spik 181 is de aanduiding “intensieve veehouderij” toegevoegd op de verbeelding.
- Paragraaf 5.2.3 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van bovengenoemde wijzigingen.
- De toelichting is aangevuld met een beschrijving van de zienswijzenprocedure.

Roermond, 26 september 2013