

Nota inspraakreacties

voorontwerp bestemmingsplan

“Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 237-243”

behoort bij collegebesluit d.d. 2017.

I Algemeen

- *Terinzagelegging voorontwerp*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 7 oktober 2016 gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Een papieren versie was in te zien bij de publieksbalie en een digitale versie op de website.

Er zijn 2 inspraakreacties ontvangen.

- *Weergave inspraakreacties*

De planologisch relevante inhoud van de inspraakreacties zijn in samengevatte vorm weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreacties, die niet nader worden genoemd, buiten beschouwing zijn gelaten. De inspraakreacties zijn in totaliteit beoordeeld.

- *Ontvankelijkheidstoets inspraakreacties*

De inspraakreacties zijn op respectievelijke 20 oktober en 3 november 2016 ontvangen. Dit is binnen de termijn zoals vermeld in de publicatie. Reclamanten zijn daarmee ontvankelijk.

II Inspraakreacties

II.a Inspraakreactie 1

1 *Inhoud*

1.1 Gesteld wordt dat in de toelichting het van toepassing zijnde beleid niet op de juiste wijze is weergegeven.

1.2 Reclamant stelt dat Bebo Parket op illegale wijze detailhandel bedrijft op de locatie aan de Bovenlandweg. Gesteld wordt dat de activiteit niet valt onder de categorie ‘grootschalige detailhandel’. In het licht van het gelijkheidsbeginsel ten opzichte van de beoogde planontwikkeling op het perceel Manitobaplein 3-5 is er geen sprake van gelijke behandeling.

1.3 Er wordt niet voldaan aan de SER-ladder.

1.4 Bij de ter inzage liggende stukken ontbrak het ambtelijk intern advies.

2 *Beoordeling*

2.1 Het op moment van terinzagelegging geldend beleid, voor zover relevant voor de planherziening, is in de plantoelichting onder paragraaf 4.3 van hoofdstuk 4 weergegeven. In 4.3.2 wordt het detailhandelsbeleid (Detailhandelsstructuurvisie 2011-2016) toegelicht. In de Detailhandelsstructuurvisie is onder 5.9 (Overig winkelaanbod) het beleid voor ‘perifeer detailhandelsaanbod’ beschreven. Citaat uit de nota: *Periferie vestiging is slechts toegestaan detailhandel in de traditionele PDV-branches (auto’s, boten, caravans, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, woninginrichting, keukens, sanitair, tuincentra en bouwmarkten.* De Structuurvisie Twenterand treedt niet in de plaats van de beleidsnota Detailhandelsstructuurvisie 2011-2016. Zoals op pagina 7 in de structuurvisie is vermeld vormen de vastgestelde beleidsnota’s belangrijke bouwstenen voor de structuurvisie. De uitleg, die reclamant aan het kaartbeeld ‘Voorzieningen’ (pagina 34 van de structuurvisie) geeft, is niet juist.

In de kernen is door middel van een in rode kleur weergegeven streepjescirkel indicatief het 'concentratiegebied voorzieningen' aangegeven. Het beleid (Detailhandelsstructuurvisie 2011-2016) is gericht op het concentreren van detailhandel in een nader afgebakend gebied binnen deze cirkel.

Het door reclamant geopperde beroep op het gelijkheidsbeginsel ten opzichte van de locatie Manitobaplein 3-5 wordt niet gedeeld. De bedrijfsactiviteiten van Bebo Parket betreffen detailhandel in volumineuze goederen. Hiervoor gelden andere beleidsregels dan voor reguliere detailhandel waarvoor het beleid gericht is op concentratie in het centrumgebied. De activiteiten van Bebo Parket zijn van een andere orde dan reclamant daar aan toekent.

- 2.2 De locatie Oosteinde 241-243 is in het thans geldend bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met nadere specificatie 'sb-bb' (specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf). In de planregels (artikel 4) is bepaald dat de vestiging van andere bedrijvigheid is toegestaan, zoals vermeld in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij de regels gevoegde Staat van bedrijven. Een bouwbedrijf (b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$) of een aannemersbedrijf met werkplaats (b.o. $> 1.000 \text{ m}^2$) zijn aan te merken als bedrijven behorende tot de categorie 3.1. Vanwege bedrijfseconomische redenen is de productie verplaatst naar de bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Weitzelpoort. Op de locatie Bovenlandweg vinden geen productieactiviteiten plaats. In de regels van de bestemming 'Bedrijf' is bepaald dat bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bepaalde in lid 4.5 (specifiek gebruiksregels) voor detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen en bouwmarkten met een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m^2 . De verkoopactiviteit van onder andere houten vloeren, parket, laminaat en bouwmaterialen valt dus binnen de reikwijdte van de afwijkingsmogelijkheid. In planologische zin was de activiteit dus ook mogelijk met toepassing van een afwijkingsbesluit. Daarmee blijft de bestemming echter ongewijzigd, zodat op enig moment zich weer een in milieutechnische zin zwaardere bedrijfsactiviteit kan vestigen en zelfs in omvang uit kan groeien. Om de vorm van gebruik en het maximum verkoopvloeroppervlak in planologische zin vast te leggen is besloten voor de locatie een planherziening in procedure te nemen.
- 2.3 Een bestemmingsplan (thans in de vorm voorontwerp) dat ten opzichte van het nu nog geldend bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor), tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorontwerp van het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het thans geldend bestemmingsplan niet in uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden, en derhalve niet in een nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in een andere wijze van gebruik. De wijziging van het toegestane gebruik van het perceel brengt niet met zich dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Daartoe is van belang dat artikel 4, lid 6 sub b.1 van de planregels van het vorige bestemmingsplan reeds een afwijkingsbevoegdheid kent ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen. Nu het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro niet van toepassing. (motivering ontleend aan Afs 20 april 2016 / ECLI:NL:RVS:2016:1075).
- 2.4 Het is niet gebruikelijk dat adviesnota's bij het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging van het voorontwerp volgt uit een bestuurlijk besluit en de ruimtelijk relevante argumenten op grond waarvan het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd staan in de plantoelichting vermeld.

3. **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

II.b **Inspraakreactie 2 / Stichting Platform Detailhandel Twenterand**

1 **Inhoud**

- 1.1 Gesteld wordt dat beide bedrijven (Bebo Parket en garagebedrijf Grevelink) jarenlang illegaal, dus zonder passende bestemming, de bedrijfsactiviteiten hebben kunnen uitvoeren. De bestemming

- van de bedrijfswoning is niet correct, omdat de bewoning niet plaatsvindt door een aan het bedrijf gebonden persoon. Hoe kan in het licht van diverse bedrijfssaneringen uitgelegd worden dat 2 illegale bedrijven gelegaliseerd worden.
- 1.2 In de nota, waarop het collegebesluit van 12 mei 2015 is genomen, wordt gesproken over het aanbrengen van een knip in de bedrijfsactiviteiten op 2 bedrijfslocaties, te weten de Bovenlandweg en de Handelsweg. Bebo opereert echter vanuit 4 locaties; namelijk 2 aan de Bovenlandweg, 1 aan de Handelsweg en 1 aan de Nijverheidsweg.
 - 1.3 Hoe worden de verkoopactiviteiten aan de Handelsweg verklaard? Is het aantal parkeerplaatsen op die locatie toereikend? Hoe zijn de verkoopactiviteiten te verklaren in het licht van de Detailhandelsstructuurvisie?
 - 1.4 Er worden allerlei oppervlaktematen genoemd. Verzocht wordt de exacte oppervlaktematen te vermelden.
 - 1.5 In paragraaf 3.1.1 is aangegeven dat in totaal 1.610 m² bebouwing aanwezig is. Gesteld wordt dat de huidige oppervlakte voor verkoopactiviteiten groter is dan 1.500 m² en dat derhalve het bedrijf gevestigd moet worden op een bedrijventerrein. Hoe wordt voorkomen dat de bedrijfsruimte van garage Grevelink niet in gebruik zal worden genomen door Bebo Parket?
 - 1.6 Gevraagd wordt of er sprake is van een representatief verkeersonderzoek, omdat:
 - de schouwcijfers op het verkeersbeeld aangeleverd zijn door BJZ en de gemeente en niet door het verkeerskundig bureau;
 - de schouw is 2 keer gedaan is aan het eind van de dag (15.45 – 17.00 uur en 16.00 – 17.00 uur) en 1 keer op zaterdag zonder tijdstip;
 - de schouwtijden geen tijden zijn dat de consument een bezoek brengt aan Bebo Parket en
 - de schouwdata van woensdag 12 augustus en zaterdag 15 augustus 2015 in de vakantieperiode (bouwvakvakantie) plaatsvonden.
 - 1.7 Gesteld wordt dat de breedte van de Bovenlandweg ten hoogste 3,5 m is in plaats van 4,5 m zoals in het verkeerskundig onderzoek is aangegeven.

2. **Beoordeling**

- 2.1 Aan garage Grevelink is bij de algehele herziening van de bestemmingsplannen Oosteinde, Vriezenveen Centrum, Dorpsstraat en Hammerweg onbedoeld de functieaanduiding 'sb-bb' (specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf) toegekend. Dit had, conform de voorheen geldende bestemming (bestemmingsplan 'Oosteinde, wijziging ex artikel 11 W.R.O. – 1993-1') 'garagebedrijf' moeten zijn. De foutief toegekende bestemming wordt nu hersteld.

Het bedrijfsperceel van Bebo Parket is in het thans geldend bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'sb-bb' (bouwbedrijf). Deze bestemming is gestoeld op de activiteiten zoals die daar voorheen plaatsvonden. Voorheen was op de locatie Oosteinde 243 een bouwbedrijf gevestigd. De werkplaatsactiviteiten in de vorm van machinale houtbewerking zijn door Bebo Parket voortgezet op grond van de voorheen geldende bestemming ('Bedrijf – aannemersbedrijf / bouwmaterialenhandel'). Door voortschrijdende bedrijfsontwikkeling is de machinale houtbewerking verplaatst naar de locatie op het bedrijventerrein Weitzelpoort. Het geldend planologisch regime biedt de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels voor detailhandel in volumineuze goederen, zoals onder andere grove bouwmaterialen en bouwmarkten met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m². Met het bestemmingsplan PH Oosteinde 237-243 wordt de gebruiksmogelijkheid op het perceel Oosteinde 241-243 in planologische zin geformaliseerd en begrensd. De woning is bestemd als bedrijfswoning. Dit is conform het voorheen geldend planologisch regime en blijft als zodanig ook gehandhaafd. Vanuit historisch perspectief gezien fungeert het garagebedrijf op de locatie Oosteinde 237 rechtmatig en dient als zodanig bestemd te worden. De bedrijfsactiviteiten van Bebo Parket zijn voor wat betreft de milieuaspecten passend, doch voor wat de verkoopactiviteiten betreft niet.
- 2.2 Op moment van schrijven van de nota (voorjaar 2015) was sprake van 2 bedrijfslocaties van Bebo aan de Bovenlandweg. De locatie op het perceel Oosteinde 259-261, die uitsluitend in gebruik was voor expeditie en opslag, is inmiddels verlaten. De bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Weitzelpoort vinden plaats op 2 percelen, namelijk Handelsweg 6 en aan de Nijverheidsweg 25. In de toelichting van het bestemmingsplan is de vestiging aan de Handelsweg vermeld. Voor het

bestemmingsplan is feitelijk alleen van belang te vermelden dat de productieactiviteiten plaatsvinden het bedrijventerrein Weitzelpoort.

- 2.3 De locatie op het bedrijventerrein Weitzelpoort valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Ter informatie op de gestelde vragen het volgende.
Op de locatie aan de Handelsweg (bedrijventerrein Weitzelpoort) vinden geen verkoopactiviteiten plaats in de vorm zoals op de locatie aan de Bovenlandweg. Op de locatie Weitzelpoort is op grond van de bedrijfsbestemming bij recht uitsluitend productiegebonden detailhandel toegestaan. Dat wil zeggen de verkoop van producten, die ter plaatse zijn geproduceerd of vervaardigd. De planregels behorend bij de bestemming 'Bedrijventerrein' (bestemmingsplan Vriezenveen - woongebied en bedrijven - / vastgesteld bij raadsbesluit van 24 juni 2008) biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid vrijstelling te verlenen voor detailhandel in volumineuze goederen, zoals onder andere grove bouwmaterialen en bouwmarkten met een maximale verkoopvloeroppervlak van 1.500 m². Het detailhandelsbeleid (Detailhandelsstructuurvisie 2011-2016) staat uitsluitend periferie vestiging toe in de traditioneel PDV-branches (auto's, boten, caravans, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, woninginrichting, keukens, sanitair, tuincentra, bouwmarkten). De verkoopactiviteiten van Bebo Parket op Weitzelpoort beperken zich tot ter plaatse vervaardigde en bewerkte producten. Ten aanzien van de vraag of het aantal parkeerplaatsen op het bedrijfsperceel Bedrijfsweg 6 toereikend zijn, kan gesteld worden dat op eigen terrein in ruime mate voorzien kan worden in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Ter toelichting: uitgaande van de maximale verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² moet er op eigen terrein ruimte zijn voor ten minste 35 parkeerplaatsen. De onbebouwde ruimte van het perceel, die voor parkeren gebruikt kan worden, bedraagt ongeveer 2.800 m². Dat biedt in theorie ruimte voor 140 parkeerplaatsen voor personenauto's. Aan de te stellen norm op basis van de verkoopvloeroppervlakte kan dus ruimschoots worden voldaan.
- 2.4 In de planregels is bepaald dat het verkoopvloeroppervlak voor verkoop en uitstalling van volumineuze artikelen niet meer mag bedragen dan 1.500 m². In artikel 1 van de planregels onder 1.37 is bepaald wat onder verkoopvloeroppervlakte wordt verstaan. Deze oppervlaktemaat geeft de bovengrens aan wat de voor publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel is. De oppervlaktematen, die in de toelichting genoemd worden, hebben enerzijds betrekking op het thans geldend planologisch regime en anderzijds de feitelijke situatie zoals die zich op het perceel manifesteert.
- 2.5 Het totale bebouwd oppervlak op het bedrijfsperceel van Bebo Parket bedraagt 1.610 m². Dat is de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen inclusief de bedrijfswoning. De stelling van reclamant dat vanwege deze oppervlakte het bedrijf gevestigd behoort te worden op een bedrijventerrein is niet juist. De oppervlakte van de verkoopruimte - de voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel - mag niet groter zijn dan 1.500 m². De feitelijke situatie is dat de oppervlakte van de voor verkoopdoeleinden in gebruik zijnde bedrijfsruimte 900 m² bedraagt. Deze 900 m² is bevindt zich in 2 bedrijfsgebouwen, namelijk:
- het aan de bedrijfswoning verbonden deel heeft een verkoopvloeroppervlakte van 408 m² en
 - de verkoopvloeroppervlakte in het andere bedrijfspand bedraagt 478 m² en bevindt zich op de begane grond en op de verdieping.
- De van de verkoopruimte afgescheiden bedrijfsvertrekken zoals onder andere voor opslag, stalling, kantoor en dergelijke tellen niet mee voor het bepalen van de oppervlaktemaat van de verkoopruimte. Indien geconstateerd wordt dat de maximum oppervlaktemaat van 1.500 m² overtreden wordt zal handhavend opgetreden moeten worden. De toelichting zal op het punt van de verkoopvloeroppervlakte aanpassing behoeven.
- Zoals in artikel 1 van de planregels is aangegeven onder 1.38 wordt sanitair ook geschaard onder het begrip 'volumineuze detailhandel'. Ten opzichte van de uitstalruimte van vloermaterialen is de uitstalruimte van sanitair minder omvangrijk en is dit tot uitdrukking gebracht in de wijze van beschrijven.
- Garagebedrijf Grevelink is voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met als nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten van Bebo Parket op dit perceel niet toegestaan.
- 2.6 - De verkeersgeneratie van de geplande ontwikkeling wordt berekend op basis van het functieprogramma in m² bvo (bruto vloeroppervlak). De van belang zijnde gegevens voor het

uitvoeren van de berekening, zoals onder andere de aard van de activiteit en de bruto vloeroppervlakte, zijn aangeleverd door de gemeente.

- De schouw is op een drietal momenten door het verkeerskundig adviesbureau uitgevoerd, namelijk dinsdag 30 juni 2015 van 15.45 tot 17.00 uur, op woensdag 12 augustus 2015 van 16.00 tot 17.00 uur en op zaterdag 15 augustus 2015 van 7.30 tot 9.00 uur. Beide laatste schouwmomenten waren in de actieweek, namelijk uitverkoopactie. Voor deze actieweek is door het bedrijf extra reclame gemaakt. Voorts waren de openingstijden in deze week verruimd. De verschillende momenten waarop geschouwd is, zijn zeker voor het doel van het onderzoek representatief, te meer omdat de verkeer aantrekkende werking in een actieweek groter zal zijn dan tijdens de normale verkoopomstandigheden. De schouw heeft dus op momenten plaats gevonden die zeker als representatief gelden voor de strekking van het onderzoek. Bij twee schouwmomenten is op een werkdag tijdens de avondspits visueel geteld. Tijdens de schouwmomenten in de uitverkoopweek (12 en 15 augustus 2015) was Bebo Parket langer geopend dan de gebruikelijke openingstijden. De opnameperiode is in die zin dus zeker representatief voor het genereren van verkeersgegevens.

Ondersteunend voor het verkeersonderzoek zijn de resultaten van een drietal mechanisch uitgevoerde weektellingen. Deze tellingen hebben plaatsgevonden in februari 2013, oktober 2014 en november 2014. De gemiddelde etmaalintensiteit bedroeg over de telperioden 1200 motorvoertuigen. Dat is de helft van de intensiteit die in het verkeersrapport als 'worst-case' scenario is aangegeven. In verkeerskundig opzicht wordt de Bovenlandweg geschikt bevonden voor een verkeersintensiteit van 2400 motorvoertuigen per etmaal.

- De schouwmomenten op woensdag 12 augustus 2015 en zaterdag 15 augustus 2015 lagen niet in de bouwvakvakantie. De vakantieperiode voor de regio Noord was namelijk van 20 juli tot en met 7 augustus. Het verkeersonderzoek heeft op momenten plaatsgevonden, die representatief zijn voor het verkrijgen van een juist beeld. Dit wordt zelfs nog ondersteund door het gegeven dat de waarnemingen plaats hebben gevonden tijdens de periode dat het Oosteinde vanwege herinrichtingswerkzaamheden afgesloten was. Op de schouwmomenten was er dus sprake van extra verkeersaanbod op de Bovenlandweg.

2.7 De Bovenlandweg bestaat uit een geasfalteerde rijloper met een breedte van 3,5 m. Aan weerszijden van de geasfalteerde rijloper is een bermverharding toegepast bestaande uit grasbetonstenen met een breedte van 0,5 m. De effectieve verhardingsbreedte, welke benut wordt door het verkeer, bedraagt daarmee 4,5 m.

3. **Conclusie**

De inspraakreactie heeft aanleiding om de toelichting te verduidelijken voor wat betreft de verkoopvloeroppervlakte. Voor het overige bevat de inspraakreactie geen elementen die aanpassing behoeven.