

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Montagne Advies en Ontwikkeling

projectnummer: 051.15.50.00.00

Van: BügelHajema Adviseurs

Onderwerp: Memo ladder voor duurzame verstedelijking supermarkt Bisschopstraat 39 Weerselo

Datum: 6-4-2018

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van het Rijk voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee dat het Rijk er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

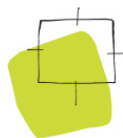
De Ladder is onder andere van toepassing op winkel- en woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
3. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor stedelijke functies wordt gesteld dat 'in beginsel' geen





sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het bouwplan aan de Bisschopstraat 39 omvat in hoofdzaak de nieuwbouw van een supermarkt, met in pandig een bakkerij en, op de verdieping, twee appartementen. De bebouwing in het plangebied bestaat uit de huidige supermarkt en bakkerij met een oppervlakte van circa 1.090 m². Aan de Bisschopstraat bevond zich daarnaast een al gesloopt pand met een oppervlakte van circa 60 m². In totaal betreft dit circa 1.150 m².

De toekomstige bebouwing in het plangebied heeft een oppervlakte van maximaal 1.647 m². De toename aan bebouwing bedraagt daarmee bijna 500 m². Het ruimtebeslag bedraagt daarmee minder dan 500 m². De bouw van twee appartementen blijft daarnaast ruimschoots onder de grens van 12 woningen. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarmee niet van toepassing op het plan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan, waaronder de behoefte. Hieronder wordt daarom, aansluitend op de Laddertoets, alsnog ingegaan op de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling en de ligging in stedelijk gebied.

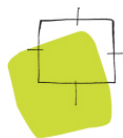
Ad 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De 'behoefte' bestaat, in het kort, uit het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). Hierbij moet worden opgemerkt dat ook zonder een kwantitatieve behoefte om kwalitatieve redenen vernieuwing en versterking van het aanbod nodig kunnen zijn.

Het plan betreft in hoofdzaak de uitbreiding van een bestaande Plus-supermarkt. Dit is de enige supermarkt in het dorp. De dichtstbijzijnde supermarkten bevinden zich voornamelijk in grotere kernen in de omgeving (o.a. Oldenzaal en Ootmarsum) op een afstand van minimaal vijf kilometer.

Ten behoeve van het, niet-vastgestelde, bestemmingsplan 'Weerselo-Centrum' is in 2011 een distributie-planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd¹. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de distributieve uitbreidingsmogelijkheden in de dagelijkse sector van detailhandel in Weerselo cijfermatig bescheiden zijn. De huidige supermarkt heeft echter een incurante, te kleine, winkelmaat (circa 600 m²

¹ Adviesburo Kardol, Een nieuw winkelhart voor Weerselo - distributie planologisch onderzoek (2011)



winkelvloeroppervlak). De winkelruimte moet vergroot worden om de specifieke lokale én bovenlokale functie te kunnen behouden. Deze uitbreiding is niet alleen van belang voor de supermarkt, maar ook als trekker voor de andere winkels in Weerselo. In kwalitatieve zin is het voor de Plus-supermarkt daarmee noodzakelijk om naar een courante en toekomstbestendige winkelmaat van circa 1.100 m² winkelvloeroppervlak te kunnen groeien, aldus het dpo.

Hoewel het dpo al enkele jaren oud is, kan bovenstaande conclusie nog steeds van toepassing worden verklaard op het huidige plan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een, met name, kwalitatieve behoefte aan de uitbreiding van de supermarkt.

Harde plancapaciteit

In de bestemmingsplannen "Weerselo Dorp" uit 1985 en de herziening "Weerselo-dorp, herziening 1988" is (uitbreidings)ruimte voor winkels opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn ook van toepassing op de Plus-supermarkt. In beide bestemmingsplannen is de volgende (uitbreidings)ruimte als capaciteit opgenomen:

- Weerselo Dorp (1985): circa 1.300 m² BVO winkels + 1 dienstwoning (netto-toevoeging aantal woningen is dus 1)
- Weerselo-dorp, herziening 1988: circa 200 m² BVO winkels.

Deze capaciteit is voldoende voor een courante en toekomstige winkelmaat zoals hierboven beschreven.

Ad 3. Lig de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plangebied grenst aan het centrum van Weerselo en de directe omgeving bestaat uit bebouwing, bestaande uit onder meer woningen, centrumfuncties en infrastructuur (wegen en parkeervoorzieningen). Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.



Conclusie

De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, op gronden die nu reeds in gebruik zijn ten behoeve van de detailhandelsfunctie. Er is sprake van een, met name, kwalitatieve behoefte aan de uitbreiding van de supermarkt. Vanwege de beperkte omvang van de uitbreiding is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is daarmee niet noodzakelijk. Gezien het voorgaande kan echter worden gesteld dat de ontwikkeling wel leidt tot een zorgvuldige benutting van de ruimte en in die zin in overeenstemming is met de Ladder.