



Zaaknummer:
ZA.10-6405/DN.10-369

PROJECTBESLUIT/REGULIERE
BOUWVERGUNNING EERSTE
FASE
Nummer 20090102
Bouwsom 
Leges

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlagtwedde;
gezien de aanvraag van : 
wonende : 
die is gedagtekend op 6 oktober 2009 en ontvangen op 6 oktober 2009

voor het vergroten van het winkelpand op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie I, nummer 4851, plaatselijk bekend, Nederveen Cappelstraat 41 te Ter Apel (Jumbo-supermarkt);

overwegende dat het onderhavige kadastrale perceel is gelegen in het gebied waarvoor geldt het bestemmingsplan "Ter Apel Centrum";

dat meerbedoeld kadastraal perceel krachtens dit bestemmingsplan is bestemd voor Kernwinkelgebied;

dat op grond van de bij het bestemmingsplan behorende en daarmee één geheel vormende voorschriften gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd;

dat het verzoek om bouwvergunning voorziet in het gedeeltelijk vergroten van een winkelpand d.m.v. een luifel, gedeeltelijk buiten het als zodanig aangegeven bebouwingsvlak;

dat de aangevraagde bouwvergunning derhalve in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

dat op grond van het bepaalde in artikel 44 van de Woningwet een bouwvergunning moet worden geweigerd, indien het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld;

dat in artikel 46, lid 3, van de Woningwet evenwel is bepaald dat een aanvraag om bouwvergunning, die slechts kan worden ingewilligd na een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt geacht mede een verzoek om een dergelijk projectbesluit in te houden;

dat met het oog op voormelde strijdigheid het verlenen van medewerking mogelijk is met gebruikmaking van een projectbesluit, als bedoeld in artikel 3:10 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat door de initiatiefnemer een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die voor hun college aanleiding is geweest te concluderen, dat de onderhavige ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving;

dat zij (burgemeester en wethouders) daarom van oordeel zijn dat er aanleiding is planologische medewerking te verlenen;

dat in het kader van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het bouwplan voor vooroverleg aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen en aan het Waterschap Hunze en Aa's is voorgelegd;

dat niet is gebleken van bedenkingen van die kant;

dat middels publicatie in de Ter Apeler Courant van woensdag 14 juli 2010, de Nederlandse Staatcourant en via de gemeentelijke website alsmede door aanplakking van een desbetreffende publicatie op het gemeentelijk publicatiebord, algemene bekendheid is gegeven aan het verzoek om vergunning;

dat gedurende de termijn van terinzageligging een zienswijze naar voren is gebracht door de heer mr. M. Lanen van Lanen & Standhardt Advocaten te Utrecht;

dat de heer Lanen handelt namens de heer G. van der Haar, exploitant van de C1000 Van der Haar aan de Omloop 1 te Ter Apel, de heer A.F. Brouwer, eigenaar/verhuurder van de C1000 in Ter Apel, alsmede namens C1000 Vastgoed B.V. te Amersfoort;

dat hun college ten aanzien van de ingebrachte zienswijze een reactienota heeft opgesteld;

dat de conclusie van deze nota is dat de ingebrachte zienswijze geen doel treft en daarom geen aanleiding kan zijn tot weigering van het projectbesluit en de bouwvergunning eerste fase;

dat -alles in overweging nemende- zij (burgemeester en wethouders) van oordeel zijn dat de door de heer Lanen ingebrachte zienswijze geen reden kan zijn de door Paas Vastgoed gevraagde medewerking te weigeren;

dat de inhoud van de reactienota moet worden geacht woordelijk in dit besluit te zijn opgenomen;

dat Welstands- en Monumentenzorg Groningen bij schrijven van 11 maart 2010, nummer vwd10-40, heeft verklaard dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

dat hun college zich conformeert aan dit advies;

dat in het kader van artikel 3.12 Wro het bouwplan voor vooroverleg aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen en aan het Waterschap Hunze en Aa's is voorgelegd;

dat zowel Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen als het Waterschap Hunze en Aa's geen overwegende bezwaren hebben tegen het onderhavige bouwplan;

dat op grond van de Besluit indieningsvereisten bouwvergunning voor het onderhavig bouwplan geen verplichting tot het instellen van een bodemonderzoek bestaat;

dat overigens niet van feiten of omstandigheden is gebleken dat geen medewerking aan het verzoek om bouwvergunning zou kunnen worden verleend;

gelet op artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 44 van de Woningwet, alsmede op het bepaalde in het Bouwbesluit en de Bouwverordening Vlagtwedde;

b e s l u i t e n :

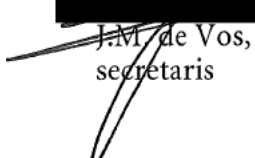
1. een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro te nemen ten behoeve van het vergroten van het winkelpand op het perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie I, nummer 4851, plaatselijk bekend Nederveen Cappelstraat 41 te Ter Apel (Jumbo-supermarkt);
2. de gevraagde bouwvergunning te verlenen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, alsmede onder de voorwaarde dat niet eerder met de bouw mag worden gestart dan nadat er een bouwvergunning, 2^e fase, is verleend.

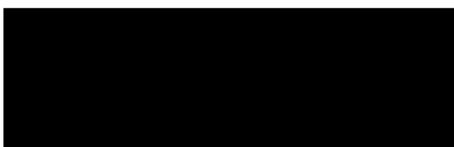
De volgende stukken zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd en maken hiervan integraal deel uit:

- a. Ruimtelijke onderbouwing voor het projectbesluit uitbreiding Jumbo-supermarkt te Ter Apel;
- b. Reactienota Projectbesluit uitbreiding Jumbo-supermarkt te Ter Apel.

Sellingen, 12 oktober 2010

Burgemeester en wethouders van Vlagtwedde,


J.M. de Vos,
secretaris


mevrouw L.A.M. Kompier
burgemeester



Zaaknummer:
ZA.10-7559/DN.10-368

Reactienota projectbesluit uitbreiding Jumbo-supermarkt te Ter Apel

Er is een bouwvergunning eerste fase aangevraagd voor het vergroten van de Jumbo-supermarkt op het perceel Nederveen Cappelstraat 41 te Ter Apel. Vanwege strijd met het bestemmingsplan (overschrijding bouwvlak) kan de gevraagde vergunning slechts worden verleend na het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbesluit heeft gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt

Zienswijze

Het projectbesluit loopt vooruit op het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Dat kan op zichzelf aanvaardbaar zijn, indien enerzijds vaststaat dat er geen enkele twijfel kan bestaan over de wijze waarop een nieuw bestemmingsplan er uit zal zien en er anderzijds een spoedeisend belang is om het afronden van de komende bestemmingsplanprocedure niet te kunnen afwachten.

Standpunt gemeente

Noch het een, noch het ander is het geval. De gemeente heeft de beleidsvrijheid te kiezen voor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure, dan wel te kiezen voor een projectbesluit. Indien de weg van een projectbesluit wordt gevolgd is de noodzaak van een spoedeisend belang, zoals dat gold bij de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, niet meer aan de orde.

De zienswijze treft geen doel

Zienswijze

Volgens de ruimtelijke onderbouwing van het project wordt ingezet op het aantrekkelijker maken van het centrum van Ter Apel. Het wekt dan ook bevreemding dat het voetgangersgebied, dat bijdraagt aan hetgeen het winkelen aantrekkelijk maakt, moet worden aangetast.

Standpunt gemeente

Op bladzijde 12 van de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgelegd dat het omgevingsbeeld in het voetgangersgebied ter hoogte van de Jumbo-supermarkt door het optrekken van de nieuwe gevel aantrekkelijker zal worden. Er zal geen sprake meer zijn van een dichtgezette, dode wand en de voetgangersstraat wordt versmald, waardoor de huidige steenvlakte verandert in vriendelijker, meer op de menselijke

maat toegesneden profiel dat breed genoeg blijft om geen claustrofobisch of sociaal onveilig gevoel op te roepen.

De zienswijze wordt niet gedeeld.

Zienswijze

In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat er in Ter Apel marktruimte is voor uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte. De uitbreidingsmogelijkheid (van 1.500 m²) zit echter vooral in de sector niet-dagelijkse artikelen. In een onderzoek van C1000 Vastgoed B.V. van juli 2010 wordt aangetoond dat de uitbreiding van de Jumbo supermarkt zal leiden tot een forse overbewinkeling in de sector dagelijkse artikelen en duurzame ontvruchting in Ter Apel. Dat zal leegstand en verpaupering tot gevolg hebben, niet alleen van de winkels zelf, maar ook van de omliggende woonbebouwing. De afgelopen 15 jaar is het winkelareaal in Nederland verdubbeld, terwijl het inwonertal gelijk is gebleven. In dit verband wordt erop gewezen dat in Oost-Groningen zelfs sprake is van een afname van de bevolking.

Standpunt gemeente

Het project betekent een vergroting van de vloeroppervlakte van supermarkten in Ter Apel, maar het aantal van deze winkels verandert niet. De term overbewinkeling vindt de gemeente daarom sterk overtrokken. Full-service supermarkten zoals Jumbo en C1000 hebben een steeds groter vloeroppervlak nodig om het groeiende aantal artikelgroepen en het door de consument gevraagde keuzegamma uit te kunnen stallen. Dat is ook de reden waarom de totale vloeroppervlakte van de supermarkten in Nederland voortdurend toeneemt, terwijl het aantal winkels ongeveer gelijk blijft. Ook speelt mee dat het non-foodaandeel in het assortiment van supermarkten de laatste jaren toeneemt, zoals blijkt uit informatie van het Hoofdbedrijf Detailhandel. De gemeente wil daarom de gevestigde supermarkten de gelegenheid niet onthouden om, als zij dat wensen, mee te gaan in het schaalvergrotingsproces dat in deze sector een algemene en haast onontkoombare tendens is in ons land.

Van duurzame ontvruchting is geen sprake. Zolang er voor de inwoners van Ter Apel een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen, kan niet worden gesproken van duurzame ontvruchting.

De zienswijze wordt niet gedeeld.

Zienswijze

Er moet gemeenschapsgeld [REDACTED] worden aangewend om de begroting van het project financieel rond te krijgen. Duidelijk is dat die gelden slechts voor een gedeelte betrekking hebben op de aanpassing van de omringende voorzieningen in de verkeerssfeer. Normaliter zou een bijdrage van die kosten in het project, en met name ook ten laste van de daarin als trekker opgenomen supermarkt, doorberekend worden aan de organisatie of onderneming. Hier is het net andersom: de gemeenschap neemt die kosten voor haar rekening en levert daardoor in feite een discutabele bijdrage aan een scheefgroei van de concurrentieverhoudingen.

Standpunt gemeente

Een groot deel van de openbare ruimte in het centrumgebied van Ter Apel is sterk verouderd en gedateerd. Een deel van het centrum gebied (omgeving van het Molenplein) is wel gereconstrueerd. Voor een belangrijk deel van het centrumgebied is de reconstructie uitgesteld. Indien een particulier initiatief een deel van het centrum wil moderniseren, wil de gemeente facilitair zijn door de aansluitende openbare

ruimte tevens te verbeteren. Kredieten voor het reconstrueren van de Hoofdstraat en het Marktpllein zijn door de raad al beschikbaar gesteld.

Er zijn plannen ingediend voor de omgeving van de Aldi en de Jumbo-supermarkt. Deze plannen zijn na een inbreng van de gemeente stedenbouwkundig geoptimaliseerd. Dit heeft geresulteerd in het uitgangspunt de geplande winkels en de openbare ruimte gezamenlijk te bezien. Dit heeft geleid tot de conclusie dat de geplande winkels deels op de huidige openbare ruimte beter tot hun recht zouden komen en de stedenbouwkundige situatie sterk zou verbeteren. Een deel van het door ondernemers gekochte onroerend goed kan meer optimaal worden aangewend door deze te voegen aan de openbare ruimte.

De gemeente krijgt het eigendom van een deel van de gronden van de ondernemers en voegt deze toe aan openbare ruimte (bijvoorbeeld het parkeerterrein nabij de Aldi) en de investeerders verwerven het eigendom van een deel van de openbare ruimte (bijvoorbeeld de gronden benodigd voor de uitbreiding van de Jumbo). Door het particuliere initiatief is een groter deel van de openbare ruimte betrokken bij de voorgenomen reconstructie plannen. Ten behoeve van deze plandeelvergroting is door de raad een aanvullend krediet van [REDACTED] beschikbaar gesteld.

De boekwaarde/aankoopwaarde van de gronden onder de parkeerplaats (circa 1400 m²) is aanmerkelijk hoger dan de marktwaarde van de grond strook (circa 600 m²) nabij de Jumbo. Van gemeentewege is aangegeven niet verder te willen participeren in de plannen dan door middel van een grondruil met gesloten beurzen en het willen financieren van de reconstructie van de openbare ruimte. Dit is uiteindelijk door ondernemers geaccepteerd.

De stelling dat sprake zou zijn van overheidssteun is daarom niet juist en de zienswijze treft dan ook geen doel.

Zienswijze

Door de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt zal de behoefte aan parkeerplaatsen toenemen. Het feit dat er (openbare) parkeerplaatsen aanwezig zijn tegenover de gevel van de Lidl kan niet afdoen aan het feit dat de Jumbo noch op eigen terrein, noch op, onder of in het gebouw ook maar één parkeerplaats aanbiedt.

Standpunt gemeente

In de openbare ruimte nabij de Jumbo-supermarkt is sprake van een overvloed aan parkeerplaatsen. Ook na de uitbreiding van de supermarkt en de voorgenomen herinrichting van de openbare ruimte zal er allerm minst een tekort aan parkeergelegenheid zijn. Het is dan ook onnodig om van Jumbo te vragen parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

De zienswijze wordt niet gedeeld.

Conclusie

Alles in overwegend nemende komen burgemeester en wethouders tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen geen doel treffen en dat deze daarom geen aanleiding kunnen zijn tot weigering van het projectbesluit en de bouwvergunning eerste fase.

Sellingen, 12 oktober 2010

Burgemeester en Wethouders van Vlagtwedde,

