

raadsbesluit



2017, nr. IX-1

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

de herontwikkeling van het voormalig emplacement integraal onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling van de Spoorzone.

al een aantal jaren verschillende initiatiefnemers werken aan diverse projecten binnen dit gebied;

de gemeente Winterswijk en NS Stations eind 2014 overeen zijn gekomen dat er een bestemmingsplanherziening zou worden opgesteld teneinde de projecten mogelijk te maken;

er reeds een bestemmingsplan voor de Parallelweg, Transit Oost en fietspad richting Wooldseweg is opgesteld;

voorgenomen herontwikkeling van de Spoorzone niet past binnen de regels van het geldend bestemmingsplan "plan van uitbreiding in onderdelen voor het dorp Winterswijk" en het bestemmingsplan "Centraal ontwikkelingsplan deel 2";

om de gevraagde ontwikkelingen mogelijk te maken een bestemmingsplan is opgesteld voor het voormalig emplacement;

het bestemmingsplan voorziet in het toestaan van functies waarbij de focus ligt op grootschalige detailhandel en hoogwaardige bedrijvigheid;

tevens een beeldkwaliteitsplan is opgesteld om een hoogwaardig karakter van de openbare ruimte en gebouwen te garanderen zodat het gebied goed aansluit op de bestaande kwaliteiten van het Gerrit Komrij College en sporthal;

het plangebied bijna 3,5 hectare beslaat, centraal gelegen is in Winterswijk op minder dan 50 meter van het Station en dat het gebied begrenst wordt door de Parallelweg en het spoor en aan de Noordzijde door het Gerrit Komrij College en het sportcentrum;

de exacte begrenzing van het gebied is weergegeven op een kaart welke integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;

het plan gebaseerd is op relevante onderdelen van De Winterswijkse Aanpak, Structuurvisie Kom Winterswijk en de Cultuurhistorische analyse spoorzone Winterswijk;

vorengenoemde documenten opgesteld zijn in nauw overleg met oudememers, adviesorganen en burgers;

in de anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de kosten voor planvorming alsmede voor de afwikkeling van een eventuele planschade;

het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat publicatie hiervan heeft plaats gevonden in de Staatscourant en Achterhoeks Nieuws van 14 februari 2017;

er 1 zienswijze is ingediend en dat deze verwoord is in een reactienota welke integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;

genoemde zienswijze aanleiding heeft gegeven om het plan ambtshalve tekstueel aan te passen op de volgende punten: Er zal een aanpassing in art. 3.3. van de regels worden gedaan teneinde te

voorkomen dat er meer dan 20% uitbreiding van het bestaande wvo zou kunnen worden toegestaan bij een eventuele verplaatsing van een supermarkt;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 8 augustus 2017, nr. 129459;

besluit:

met betrekking tot het bestemmingsplan Spoorzone fase 4 Winterswijk:

het bestemmingsplan 'Spoorzone – fase 4' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1502SGSPOORFASE4-VA01, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter visie heeft gelegen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 14 september 2017,

de plv. griffier,



de voorzitter,



Notitie

**Titel : Beoordeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Spoorzone fase 4 (en bijbehorend beeldkwaliteitplan)**

Datum : 12 juli 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone fase 4 is op 14 februari 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en de inforubriek van de Winterswijkse Weekkrant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 februari tot en met 28 maart 2017 ter inzage gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan.

Tevens hebben wij het plan in de fase van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de overlegpartners (Provincie Gelderland en het Waterschap).

I. Vooroverleg

Er heeft geen formeel vooroverleg plaats gevonden omdat er geen belangen spelen waarbij de wettelijke overlegpartners betrokken zouden moeten worden. In het voortraject is er regelmatig overleg gevoerd met de overlegpartners over de gewenste ontwikkeling.

II. Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij één zienswijze ontvangen hiernavolgend vermeld.

- 1) Zienswijze Stibbe N.V., Beethovenplein 10, 1070 AP, Amsterdam namens:
Franchiseonderneming gevestigd, Dingstraat 34, 7101 GX, Winterswijk.
Eigenaar van het pand aan de Dingstraat, Rozenstraat 29, 6942 WE Didam.

Hieronder vindt u een samenvatting van de punten waartegen reclamant(en) zienswijzen hebben en een reactie hierop.

Samenvatting inhoud:

- 1.2 Exploitant van een nabijgelegen supermarkt gevestigd aan de Dingstraat 34 is van mening dat deze rechtstreeks in haar belangen wordt geraakt waaronder haar concurrentiebelang en een aanvaardbaar ondernemersklimaat.
- 3.13 Winterswijk kent een overaanbod aan supermarkten.
- 3.14 Tot 2020 is er op basis van de Detailhandelsvisie Gemeente Winterswijk 2011-2016 geen marktruimte voor het toevoegen van een supermarkt.
- 3.15 In het Ladderonderzoek staat eveneens dat er geen marktruimte is voor uitbreiding met een supermarkt.
- 3.16 Voor vestiging van een supermarkt geldt het "nee, tenzij principe" een supermarkt mag tot een maximum oppervlak van 2000 m² worden ontwikkeld indien de verplaatsingslocatie of opgeheven locatie elders is wegbestemd.
- 3.19 Door de mogelijkheid voor het vestigen van een supermarkt toe te staan wordt niet meer aan het streven voldaan van goede spreiding van de supermarkten in Winterswijk.

- 3.20 In een situatie waarbij er sprake is van overaanbod van supermarkten verzet de goede ruimtelijke ordening zich tegen het mogelijk maken van een omvangrijke extra supermarkt ter plaatse.
- 4.21 Er is geen reden om een extra supermarkt mogelijk te maken en het is onwenselijk omdat een bezoekersaantrekkende werking van een supermarkt onnodig zou zijn.
- 4.22 De gemeente zet in op concentratie van publieksgerichte functies en wonen in het historische centrum. Is een functie te groot of past het om andere redenen niet dan pas komt de spoorzone in beeld.
- 4.23 Publieksgerichte functies zoals een supermarkt zou slechts op de locatie mogelijk zijn indien dit elders in het centrum niet goed inpasbaar is.
- 4.26 Op basis van een onderzoek uitgevoerd door DTNP zou naar voren komen dat een goede inpassing van supermarkten cruciaal is voor het in stand houden van overig winkelaanbod en voor het centrum als ontmoetingslocatie.
- 4.28 Uit voornoemd onderzoek is gebleken dat bezoekers één of meerdere andere winkels bezoekt bij een bezoek aan de supermarkt mits deze binnen een afstand van maximaal 40 meter gelegen is. Indien deze afstand groter is neemt het percentage combinatiebezoeken gestaag af.
- 4.30 Goede ruimtelijke ordening vergt vestiging van supermarkten -met het oog op de bereikbaarheid: aan de randen van – het centrum, ter behoud van een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plaatse.
- 4.31 Gerefereerd wordt naar een passage uit de Detailhandelsvisie. Hierin staat vermeld dat de supermarkt gekoppeld dient te zijn aan het centrum, dan zou het een aantrekkende werking hebben op de overige aanwezige winkels.
- 4.32 Er moeten heel goede redenen zijn om een supermarkt in de Spoorzone wel toe te staan.
- 4.33 De franchiseonderneming heeft het vermoeden dat er reeds afspraken zijn gemaakt met een supermarktorganisatie en verzoekt daarom in het kader van de Wob om alle mogelijke adviezen en/of besluitvorming hieromtrent.
- 5.38 Vestiging van een supermarkt in het plangebied zou strijdig zijn met het Afsprakenkader Detailhandel Regio Achterhoek 2015 omdat nieuwe winkelontwikkelingen buiten de centra van de hoofdkernen niet wordt toegestaan tenzij er sprake is van een uitzonderings-regel.
- 5.39 Dat is voor zover Winterswijk Have ook nog het geval omdat de detailhandelsontwikkeling, inclusief de vestiging van een supermarkt, niet is afgestemd op de wijze zoals beschreven op pagina 7 van het Afsprakenkader.
- 6.40 Vestiging van een supermarkt zou strijdig zijn met artikel 2.3.3.2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.
- 6.43 Winterswijk Have stelt vast dat de vestiging van een supermarkt in het Plangebied strijdig is met artikel 2.3.3.2.Omgevingsverordening.
- 6.44 Op pagina 25 van de plantoelichting staat dat de gemeente een ontheffing zal aanvragen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt op grond van artikel 2.9.1 Omgevingsverordening.
- 6.45 Winterswijk Have merkt over voornoemd punt op dat het niet voor de hand ligt dat gedeputeerde staten de vestiging van een supermarkt op een kansrijke locatie voor perifere detailhandel uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening van

zodanig belang achten dat zij gebruik zullen maken van een stringent geformuleerde ontheffingsbevoegdheid.

- 7.49 Artikel 3.3.3 aanhef en onder a van de planregels acht het relevant dat de bestaande supermarkt uit de kern Winterswijk komt, terwijl artikel 3.3.3. aanhef onder b niet zou vereisen dat de bestaande Supermarkt in Winterswijk is gevestigd. Er zou volgens reclamant door beëindiging en wegbestemming van een supermarkt in een andere gemeente wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting.
- 7.50 Het algemene gebruiksovergangsrecht blijft van toepassing totdat het gebruik voor een periode langer dan een jaar onderbroken wordt, dan pas is het op grond van artikel 3.2.2. lid 3 BRO niet langer toegestaan om het gebruik te hervatten.
- 7.51 De voorwaardelijke verplichting voorziet niet in een m2 wvo voor m2 en sluit daarmee niet uit dat een kleinschalige buurtsuper kan worden omgezet naar een grote supermarkt van 2000 m2 wvo.
- 7.52 Enig onderzoek naar de marktruimte ontbreekt in de toelichting behalve het ladderrapport d.d. 20 augustus 2014 maar dit bevindt zich volgens reclamant niet bij de stukken. De behoefte zou niet goed zijn afgewogen.
- 7.53 Door het wijzigen van de supermarktbestemming die aan het pand is toegekend, wordt niet voldaan aan het beleid dat gericht is op beperking van het aantal supermarktmeters en ook niet aan artikel 3.3.3. van de planregels. De oude 'Aldi-meters' kunnen daardoor niet nog een keer ingezet worden.
- 8.56 Men begrijpt niet waarom deze locatie opgeofferd zou moeten worden voor een supermarkt terwijl de plek zich beter zou lenen voor vernieuwende vormen van leisure, cultuur en sport (detailhandelsvisie pagina 46).
- 9.57 Gezien de definitie van perifere grootschalige detailhandel in artikel 1.31 van de planregels is niet uitgesloten dat artikel 3.5 de mogelijkheid van een foodmarkt o.i.d. ter plaatse mogelijk maakt. Dit zou in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening, het afsprakenkader en de Omgevingsverordening.
- 10.59 De vestiging van een pick-up point zou strijdig zijn met het Afsprakenkader (pagina 5).
- 11.1.61 Verwezen wordt naar de toelichting waarin beschreven wordt dat de gemeente streeft naar een directe verbinding Dingstraat-Parallelweg te realiseren, hiertoe is in de planregels artikel 4.4. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Volstrekt onzeker is echter of hiervan gebruik kan worden gemaakt.
- 11.2.63 Er zou niet aan zijn gegeven hoe aan de parkeernorm kan worden voldaan wat tot strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening zou leiden.
- 12.65 Uit de planregels wordt het franchisenemer niet duidelijk hoe de bebouwing binnen het plangebied groen wordt ingepast, art. 3.3.4. zou hiermee rechtsonzeker zijn.
- 12.66 Artikel 3.3.4 houdt geen rekening met het voor de hand liggende gefaseerde gereedkomen van de bouw. Men vreest langdurig geconfronteerd te worden met een rommelige omgeving.
- 13.68 Er zou volgens paragraaf 9.1 sprake van een gebrekkig vooroverleg met de van belang zijnde partijen op basis van artikel 3.1.1. BRO

Reactie gemeente:

- 1.2 De gemeente Winterswijk is niet gebleken op basis waarvan exploitant geschaad zou worden in haar belangen en een aanvaardbaar ondernemersklimaat.

Gestreefd wordt naar een goede verdeling van supermarkten op goed bereikbare locaties.

- 3.13 Winterswijk kent een overaanbod aan supermarkten. Tot 2020 is er op basis van de Detailhandelsvisie Gemeente Winterswijk geen marktruimte voor het toevoegen van een supermarkt. Het bestemmingsplan staat een toevoeging van een supermarkt derhalve ook niet toe, verplaatsing is wel mogelijk.
- 3.14 Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie onder 3.13
- 3.15 Er wordt geen uitbreiding toegestaan, slechts verplaatsing van supermarkten is toegestaan.
- 3.19 Het is een streven om een zo goed mogelijk verdeling van supermarkten te hebben maar geen wettelijke verplichting. Desondanks blijft de verdeling nog alleszins redelijk indien er een supermarkt zou verplaatsen/gerealiseerd wordt in het Spoorzonegebied en is in de Detailhandelsvisie vermeld dat supermarkten huisvesten aan de rand van het centrum wenselijk is om het combinatiebezoek te bevorderen.
- 3.20 Een goede ruimtelijke ordening is niet het beoordelen of er meerdere van een soort in een bepaald gebied aanwezig zijn, wel of de concentratie van supermarkten te hoog wordt, er wordt echter geen extra supermarkt toegestaan dus hier is wel degelijk rekening mee gehouden.
- 4.21 Er wordt geen extra supermarkt aan het aanbod toegevoegd en er is ook geen sprake van een omvangrijke extra supermarkt omdat bij een eventuele verplaatsing een maximum van 20% uitbreiding is toegestaan.
- 4.22 De gemeente zet in op concentratie van publieksgerichte functies en wonen in het historische centrum. Als een functie te groot is of om andere redenen niet past komt de Spoorzone in beeld.
- 4.23 Publieksgerichte functies zoals een supermarkt is slechts op de locatie mogelijk indien dit elders in het centrum niet goed inpasbaar is. Er zal te allen tijde onderzocht worden of een (bestaande) locatie in het centrum geschikter is bij een verzoek tot verplaatsing, indien dit niet mogelijk blijkt kan de supermarkt op de locatie Spoorzone gerealiseerd worden.
- 4.26 Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek door DTNP merken wij op dat er sprake is van een goede inpassing van supermarkten en de ontwikkeling van de Spoorzonelocatie sluit daar goed bij aan.
- 4.28 In de Detailhandelsvisie van de gemeente Winterswijk staat omschreven dat supermarkten aan de rand van het centrum zoals Albert Heijn en Plus wenselijk zijn om een combinatiebezoek te bevorderen, dit zal met de ontwikkeling van locatie Spoorzone niet anders zijn.
- 4.30 Kortheidshalve verwijzen wij voor het antwoord naar voorgaande reactie.
- 4.31 Hiervoor verwijzen wij eveneens naar de reactie onder 4.28.
- 4.32 Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie reeds gegeven onder punt 4.23.
- 4.33 De franchiseonderneming heeft het vermoeden dat er reeds afspraken zijn gemaakt met een supermarktorganisatie en heeft verzocht daarom in het kader van de Wob om alle mogelijke adviezen en/of besluitvorming hieromtrent. Dit is gecommuniceerd met de vertegenwoordiger namens de franchiseonderneming. Er is geen sprake van reeds gemaakte afspraken met een supermarkt-

organisatie en of wensen op dat gebied. Vorengenoemde heeft geresulteerd in het intrekken van het Wob verzoek waarmee deze zaak is afgehandeld.

- 5.38 In het afsprakenkader Detailhandel Regio Achterhoek 2015 staat beschreven dat verplaatsing van bestaande aanbieders mogelijk is waarmee verplaatsing van een supermarkt eveneens toegestaan is.
- 5.39 Niet duidelijk omschreven is wat bedoelt wordt met hetgeen strijdig zou zijn op basis van pagina 7 van het Afsprakenkader waardoor wij ook geen verdere inhoudelijke reactie kunnen geven op dit punt.
- 6.40 De vestiging van een supermarkt in het plangebied zou strijdig zijn met artikel 2.3.3.2. van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Wij merken op dat er geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingsverordening. Volledigheidshalve merken wij aanvullende nog op dat er overleg is geweest met Gedeputeerde Staten en aangegeven is geen opmerkingen te plaatsen ten aanzien van het bestemmingsplan Spoorzone fase 4.
- 6.43, 6.44 en 6.45 Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie zoals beschreven onder 6.40.
- 7.49 Het is een logisch gevolg dat de supermarkt in de gemeente Winterswijk gevestigd is, deze regel dient dan ook als zodanig te worden geïnterpreteerd.
- 7.50 Ten aanzien van het algemene gebruiksovergangsrecht dat van toepassing blijft totdat het gebruik voor een periode langer dan een jaar onderbroken wordt merken wij op dat de gemeente zich hiervan bewust is.
- 7.51 Ten aanzien van de opmerking over de opgenomen voorwaardelijke verplichting in het plan merkt de gemeente het volgende op. De gemeente Winterswijk realiseert zich dat er binnen de gemeente Winterswijk 1 a 2 kleinere supermarkten aanwezig zijn. Door middel van een tekstuele aanpassing in de regels zal een uitbreiding van max 20% uitbreiding van bestaande wvo worden toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat er een uitbreiding van het wvo mogelijk is.
- 7.52 Enig onderzoek naar marktruimte zou op het ladderrapport na ontbreken in de toelichting, er zou ook geen sprake van verruiming zijn en het ladderrapport zou ontbreken. Genoemd rapport geeft aan dat er geen marktruimte is voor uitbreiding met een supermarkt, echter er zal ook geen uitbreiding van supermarkten plaats vinden. Het rapport is overigens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en staat vermeld in de bijlagen.
- 7.53 Niet voldaan zou worden aan het beleid dat gericht is op beperking van het aantal supermarktmeters alsook aan artikel 3.3.3. van de planregels. Wat betreft de 'Aldi-meters' merken wij op dat dit een terechte opmerking is, de gemeente heeft deze gronden echter zelf in eigendom en zal ervoor waken dat hier geen nieuwvestiging van een supermarkt plaatsvindt.
- 8.56 Er is geen sprake van opoffering maar van een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan waarbinnen er ruimte is voor meerdere mogelijkheden door middel van een flexibele invulling. Het is ook mogelijk dat er geen supermarkt wordt gevestigd.
- 9.57 Op basis van de toegestane bestemmingsmogelijkheden zou er bijvoorbeeld een foodmarkt zich kunnen vestigen. Reclamant heeft niet nader gemotiveerd op basis waarvan deze van mening is dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, het afsprakenkader en de Omgevingsverordening, wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

- 10.60 De vestiging van een pick-uppoint zou strijdig zijn met afsprakenkader. Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie zoals gegeven onder 9.57
- 11.1.61 Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.
- 11.2.63 Het parkeren dient 'op eigen erf' te worden opgelost waarbij de nota Parkeernormen Winterswijk richtinggevend is. Wanneer verschillende functies een parkeerbehoefte hebben die zich op verschillende momenten van de dag voordoet, dan kan er sprake zijn van dubbelgebruik. In dat geval is een parkeerbalans vereist. Daarin moet worden aangetoond dat er per saldo minder parkeerplaatsen nodig zijn, zonder dat de parkeerdruk zich buiten het plangebied verplaatst. De gemeente merkt op dat dubbelgebruik inderdaad mogelijk is als de parkeervraag van verschillende functies in de tijd niet samenvalt.
- 12.65 De inpassing/realisatie van het groen zal in overleg met de gemeentelijk ecooloog worden gerealiseerd en moet aansluiten bij het groenbeleid van de gemeente Winterswijk.
- 12.66 Men vreest voor langdurige confrontatie van een rommelige omgeving indien realisatie van de gebouwen gefaseerd zal zijn.
Deze opmerking verbaast de gemeente omdat het terrein al jaren braak ligt. De gemeente maakt zich juist sterk voor een kwalitatief hoogwaardige herinvulling van het terrein en heeft al een groot deel gerealiseerd/verbeterd. De eigenaar van de gronden verwacht ook dat het nog braak liggend gebied binnen afzienbare tijd verkocht zal worden en er herontwikkeling plaats zal vinden.
- 13.68 Er zou sprake zijn van een gebrekkig vooroverleg. Deze opmerking bevreemd de gemeente. Er heeft weliswaar geen formeel vooroverleg met de wettelijke overlegpartners plaatsgevonden omdat het voor de gewenste ontwikkeling niet noodzakelijk is maar dat neemt niet weg dat er wel degelijk overleg is geweest over de gewenste ontwikkeling. De betreffende partijen hebben aangegeven geen problemen met de gewenste ontwikkeling te hebben.

Algemene conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een kleine tekstuele aanpassing van het plan ten aanzien van de opmerking onder 7.51 maar leidt niet tot een aanpassing van het plan zelf.

Titel : **Beoordeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Spoorzone fase 4 (en bijbehorend beeldkwaliteitplan)**

Datum : 12 juli 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone fase 4 is op 14 februari 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en de inforubriek van de Winterswijkse Weekkrant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 februari tot en met 28 maart 2017 ter inzage gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan.

Tevens hebben wij het plan in de fase van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de overlegpartners (Provincie Gelderland en het Waterschap).

I. Vooroverleg

Er heeft geen formeel vooroverleg plaats gevonden omdat er geen belangen spelen waarbij de wettelijke overlegpartners betrokken zouden moeten worden. In het voortraject is er regelmatig overleg gevoerd met de overlegpartners over de gewenste ontwikkeling.

II. Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij één zienswijze ontvangen hiernavolgend vermeld.

- 1) Zienswijze Stibbe N.V., Beethovenplein 10, 1070 AP, Amsterdam namens: Franchiseonderneming gevestigd, Dingstraat 34, 7101 GX, Winterswijk. Eigenaar van het pand aan de Dingstraat, Rozenstraat 29, 6942 WE Didam.

Hieronder vindt u een samenvatting van de punten waartegen reclamant(en) zienswijzen hebben en een reactie hierop.

Samenvatting inhoud:

- 1.2 Exploitant van een nabijgelegen supermarkt gevestigd aan de Dingstraat 34 is van mening dat deze rechtstreeks in haar belangen wordt geraakt waaronder haar concurrentiebelang en een aanvaardbaar ondernemersklimaat.
- 3.13 Winterswijk kent een overaanbod aan supermarkten.
- 3.14 Tot 2020 is er op basis van de Detailhandelsvisie Gemeente Winterswijk 2011-2016 geen marktruimte voor het toevoegen van een supermarkt.
- 3.15 In het Ladderonderzoek staat eveneens dat er geen marktruimte is voor uitbreiding met een supermarkt.
- 3.16 Voor vestiging van een supermarkt geldt het "nee, tenzij principe" een supermarkt mag tot een maximum oppervlak van 2000 m2 worden ontwikkeld indien de verplaatsingslocatie of opgeheven locatie elders is wegbestemd.
- 3.19 Door de mogelijkheid voor het vestigen van een supermarkt toe te staan wordt niet meer aan het streven voldaan van goede spreiding van de supermarkten in Winterswijk.
- 3.20 In een situatie waarbij er sprake is van overaanbod van supermarkten verzet de goede ruimtelijke ordening zich tegen het mogelijk maken van een omvangrijke extra supermarkt ter plaatse.

- 4.21 Er is geen reden om een extra supermarkt mogelijk te maken en het is onwenselijk omdat een bezoekersaantrekkende werking van een supermarkt onnodig zou zijn.
- 4.22 De gemeente zet in op concentratie van publieksgerichte functies en wonen in het historische centrum. Is een functie te groot of past het om andere redenen niet dan pas komt de spoorzone in beeld.
- 4.23 Publieksgerichte functies zoals een supermarkt zou slechts op de locatie mogelijk zijn indien dit elders in het centrum niet goed inpasbaar is.
- 4.26 Op basis van een onderzoek uitgevoerd door DTNP zou naar voren komen dat een goede inpassing van supermarkten cruciaal is voor het in stand houden van overig winkelaanbod en voor het centrum als ontmoetingslocatie.
- 4.28 Uit voornoemd onderzoek is gebleken dat bezoekers één of meerdere andere winkels bezoekt bij een bezoek aan de supermarkt mits deze binnen een afstand van maximaal 40 meter gelegen is. Indien deze afstand groter is neemt het percentage combinatiebezoeken gestaag af.
- 4.30 Goede ruimtelijke ordening vergt vestiging van supermarkten -met het oog op de bereikbaarheid: aan de randen van – het centrum, ter behoud van een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plaatse.
- 4.31 Gerefereerd wordt naar een passage uit de Detailhandelsvisie. Hierin staat vermeld dat de supermarkt gekoppeld dient te zijn aan het centrum, dan zou het een aantrekkende werking hebben op de overige aanwezige winkels.
- 4.32 Er moeten heel goede redenen zijn om een supermarkt in de Spoorzone wel toe te staan.
- 4.33 De franchiseonderneming heeft het vermoeden dat er reeds afspraken zijn gemaakt met een supermarktorganisatie en verzoekt daarom in het kader van de Wob om alle mogelijke adviezen en/of besluitvorming hieromtrent.
- 5.38 Vestiging van een supermarkt in het plangebied zou strijdig zijn met het Afsprakenkader Detailhandel Regio Achterhoek 2015 omdat nieuwe winkelontwikkelingen buiten de centra van de hoofdkernen niet wordt toegestaan tenzij er sprake is van een uitzonderings-regel.
- 5.39 Dat is voor zover Winterswijk Have ook nog het geval omdat de detailhandelsontwikkeling, inclusief de vestiging van een supermarkt, niet is afgestemd op de wijze zoals beschreven op pagina 7 van het Afsprakenkader.
- 6.40 Vestiging van een supermarkt zou strijdig zijn met artikel 2.3.3.2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.
- 6.43 Winterswijk Have stelt vast dat de vestiging van een supermarkt in het Plangebied strijdig is met artikel 2.3.3.2.Omgevingsverordening.
- 6.44 Op pagina 25 van de plantoelichting staat dat de gemeente een ontheffing zal aanvragen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt op grond van artikel 2.9.1 Omgevingsverordening.
- 6.45 Winterswijk Have merkt over voornoemd punt op dat het niet voor de hand ligt dat gedeputeerde staten de vestiging van een supermarkt op een kansrijke locatie voor perifere detailhandel uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening van zodanig belang achten dat zij gebruik zullen maken van een stringent geformuleerde ontheffingsbevoegdheid.

- 7.49 Artikel 3.3.3 aanhef en onder a van de planregels acht het relevant dat de bestaande supermarkt uit de kern Winterswijk komt, terwijl artikel 3.3.3. aanhef onder b niet zou vereisen dat de bestaande Supermarkt in Winterswijk is gevestigd. Er zou volgens reclamant door beëindiging en wegbestemming van een supermarkt in een andere gemeente wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting.
- 7.50 Het algemene gebruiksovergangsrecht blijft van toepassing totdat het gebruik voor een periode langer dan een jaar onderbroken wordt, dan pas is het op grond van artikel 3.2.2. lid 3 BRO niet langer toegestaan om het gebruik te hervatten.
- 7.51 De voorwaardelijke verplichting voorziet niet in een m2 wvo voor m2 en sluit daarmee niet uit dat een kleinschalige buurtsuper kan worden omgezet naar een grote supermarkt van 2000 m2 wvo.
- 7.52 Enig onderzoek naar de marktruimte ontbreekt in de toelichting behalve het ladderrapport d.d. 20 augustus 2014 maar dit bevindt zich volgens reclamant niet bij de stukken. De behoefte zou niet goed zijn afgewogen.
- 7.53 Door het wijzigen van de supermarktbestemming die aan het pand is toegekend, wordt niet voldaan aan het beleid dat gericht is op beperking van het aantal supermarktmeters en ook niet aan artikel 3.3.3. van de planregels. De oude 'Aldi-meters' kunnen daardoor niet nog een keer ingezet worden.
- 8.56 Men begrijpt niet waarom deze locatie opgeofferd zou moeten worden voor een supermarkt terwijl de plek zich beter zou lenen voor vernieuwende vormen van leisure, cultuur en sport (detailhandelsvisie pagina 46).
- 9.57 Gezien de definitie van perifere grootschalige detailhandel in artikel 1.31 van de planregels is niet uitgesloten dat artikel 3.5 de mogelijkheid van een foodmarkt o.i.d. ter plaatse mogelijk maakt. Dit zou in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening, het afsprakenkader en de Omgevingsverordening.
- 10.59 De vestiging van een pick-up point zou strijdig zijn met het Afsprakenkader (pagina 5).
- 11.1.61 Verwezen wordt naar de toelichting waarin beschreven wordt dat de gemeente streeft naar een directe verbinding Dingstraat-Parallelweg te realiseren, hiertoe is in de planregels artikel 4.4. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Volstrekt onzeker is echter of hiervan gebruik kan worden gemaakt.
- 11.2.63 Er zou niet aan zijn gegeven hoe aan de parkeernorm kan worden voldaan wat tot strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening zou leiden.
- 12.65 Uit de planregels wordt het franchisenemer niet duidelijk hoe de bebouwing binnen het plangebied groen wordt ingepast, art. 3.3.4. zou hiermee rechtsonzeker zijn.
- 12.66 Artikel 3.3.4 houdt geen rekening met het voor de hand liggende gefaseerde gereedkomen van de bouw. Men vreest langdurig geconfronteerd te worden met een rommelige omgeving.
- 13.68 Er zou volgens paragraaf 9.1 sprake van een gebrekkig vooroverleg met de van belang zijnde partijen op basis van artikel 3.1.1. BRO

Reactie gemeente:

- 1.2 De gemeente Winterswijk is niet gebleken op basis waarvan exploitant geschaad zou worden in haar belangen en een aanvaardbaar ondernemersklimaat. Gestreefd wordt naar een goede verdeling van supermarkten op goed bereikbare locaties.

- 3.13 Winterswijk kent een overaanbod aan supermarkten. Tot 2020 is er op basis van de Detailhandelsvisie Gemeente Winterswijk geen marktruimte voor het toevoegen van een supermarkt. Het bestemmingsplan staat een toevoeging van een supermarkt derhalve ook niet toe, verplaatsing is wel mogelijk.
- 3.14 Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie onder 3.13
- 3.15 Er wordt geen uitbreiding toegestaan, slechts verplaatsing van supermarkten is toegestaan.
- 3.19 Het is een streven om een zo goed mogelijk verdeling van supermarkten te hebben maar geen wettelijke verplichting. Desondanks blijft de verdeling nog alleszins redelijk indien er een supermarkt zou verplaatsen/gerealiseerd wordt in het Spoorzonegebied en is in de Detailhandelsvisie vermeld dat supermarkten huisvesten aan de rand van het centrum wenselijk is om het combinatiebezoek te bevorderen.
- 3.20 Een goede ruimtelijke ordening is niet het beoordelen of er meerdere van een soort in een bepaald gebied aanwezig zijn, wel of de concentratie van supermarkten te hoog wordt, er wordt echter geen extra supermarkt toegestaan dus hier is wel degelijk rekening mee gehouden.
- 4.21 Er wordt geen extra supermarkt aan het aanbod toegevoegd en er is ook geen sprake van een omvangrijke extra supermarkt omdat bij een eventuele verplaatsing een maximum van 20% uitbreiding is toegestaan.
- 4.22 De gemeente zet in op concentratie van publieksgerichte functies en wonen in het historische centrum. Als een functie te groot is of om andere redenen niet past komt de Spoorzone in beeld.
- 4.23 Publieksgerichte functies zoals een supermarkt is slechts op de locatie mogelijk indien dit elders in het centrum niet goed inpasbaar is. Er zal te allen tijde onderzocht worden of een (bestaande) locatie in het centrum geschikter is bij een verzoek tot verplaatsing, indien dit niet mogelijk blijkt kan de supermarkt op de locatie Spoorzone gerealiseerd worden.
- 4.26 Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek door DTNP merken wij op dat er sprake is van een goede inpassing van supermarkten en de ontwikkeling van de Spoorzonelocatie sluit daar goed bij aan.
- 4.28 In de Detailhandelsvisie van de gemeente Winterswijk staat omschreven dat supermarkten aan de rand van het centrum zoals Albert Heijn en Plus wenselijk zijn om een combinatiebezoek te bevorderen, dit zal met de ontwikkeling van locatie Spoorzone niet anders zijn.
- 4.30 Kortheidshalve verwijzen wij voor het antwoord naar voorgaande reactie.
- 4.31 Hiervoor verwijzen wij eveneens naar de reactie onder 4.28.
- 4.32 Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie reeds gegeven onder punt 4.23.
- 4.33 De franchiseonderneming heeft het vermoeden dat er reeds afspraken zijn gemaakt met een supermarktorganisatie en heeft verzocht daarom in het kader van de Wob om alle mogelijke adviezen en/of besluitvorming hieromtrent. Dit is gecommuniceerd met de vertegenwoordiger namens de franchiseonderneming. Er is geen sprake van reeds gemaakte afspraken met een supermarkt-organisatie en of wensen op dat gebied. Vorengenoemde heeft geresulteerd in het intrekken van het Wob verzoek waarmee deze zaak is afgehandeld.

- 5.38 In het afsprakenkader Detailhandel Regio Achterhoek 2015 staat beschreven dat verplaatsing van bestaande aanbieders mogelijk is waarmee verplaatsing van een supermarkt eveneens toegestaan is.
- 5.39 Niet duidelijk omschreven is wat bedoelt wordt met hetgeen strijdig zou zijn op basis van pagina 7 van het Afsprakenkader waardoor wij ook geen verdere inhoudelijke reactie kunnen geven op dit punt.
- 6.40 De vestiging van een supermarkt in het plangebied zou strijdig zijn met artikel 2.3.3.2. van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Wij merken op dat er geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingsverordening. Volledigheidshalve merken wij aanvullende nog op dat er overleg is geweest met Gedeputeerde Staten en aangegeven is geen opmerkingen te plaatsen ten aanzien van het bestemmingsplan Spoorzone fase 4.
- 6.43, 6.44 en 6.45 Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie zoals beschreven onder 6.40.
- 7.49 Het is een logisch gevolg dat de supermarkt in de gemeente Winterswijk gevestigd is, deze regel dient dan ook als zodanig te worden geïnterpreteerd.
- 7.50 Ten aanzien van het algemene gebruiksovergangsrecht dat van toepassing blijft totdat het gebruik voor een periode langer dan een jaar onderbroken wordt merken wij op dat de gemeente zich hiervan bewust is.
- 7.51 Ten aanzien van de opmerking over de opgenomen voorwaardelijke verplichting in het plan merkt de gemeente het volgende op. De gemeente Winterswijk realiseert zich dat er binnen de gemeente Winterswijk 1 a 2 kleinere supermarkten aanwezig zijn. Door middel van een tekstuele aanpassing in de regels zal een uitbreiding van max 20% uitbreiding van bestaande wvo worden toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat er een uitbreiding van het wvo mogelijk is.
- 7.52 Enig onderzoek naar marktruimte zou op het ladderrapport na ontbreken in de toelichting, er zou ook geen sprake van verruiming zijn en het ladderrapport zou ontbreken. Genoemd rapport geeft aan dat er geen marktruimte is voor uitbreiding met een supermarkt, echter er zal ook geen uitbreiding van supermarkten plaats vinden. Het rapport is overigens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en staat vermeld in de bijlagen.
- 7.53 Niet voldaan zou worden aan het beleid dat gericht is op beperking van het aantal supermarktmeters alsook aan artikel 3.3.3. van de planregels. Wat betreft de 'Aldi-meters' merken wij op dat dit een terechte opmerking is, de gemeente heeft deze gronden echter zelf in eigendom en zal ervoor waken dat hier geen nieuwvestiging van een supermarkt plaatsvindt.
- 8.56 Er is geen sprake van opoffering maar van een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan waarbinnen er ruimte is voor meerdere mogelijkheden door middel van een flexibele invulling. Het is ook mogelijk dat er geen supermarkt wordt gevestigd.
- 9.57 Op basis van de toegestane bestemmingsmogelijkheden zou er bijvoorbeeld een foodmarkt zich kunnen vestigen. Reclamant heeft niet nader gemotiveerd op basis waarvan deze van mening is dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, het afsprakenkader en de Omgevingsverordening, wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.
- 10.60 De vestiging van een pickuppoint zou strijdig zijn met afsprakenkader. Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie zoals gegeven onder 9.57
- 11.1.61 Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

- 11.2.63 Het parkeren dient 'op eigen erf' te worden opgelost waarbij de nota Parkeernormen Winterswijk richtinggevend is. Wanneer verschillende functies een parkeerbehoefte hebben die zich op verschillende momenten van de dag voordoet, dan kan er sprake zijn van dubbelgebruik. In dat geval is een parkeerbalans vereist. Daarin moet worden aangetoond dat er per saldo minder parkeerplaatsen nodig zijn, zonder dat de parkeerdruk zich buiten het plangebied verplaatst. De gemeente merkt op dat dubbelgebruik inderdaad mogelijk is als de parkeervraag van verschillende functies in de tijd niet samenvalt.
- 12.65 De inpassing/realisatie van het groen zal in overleg met de gemeentelijk ecooloog worden gerealiseerd en moet aansluiten bij het groenbeleid van de gemeente Winterswijk.
- 12.66 Men vreest voor langdurige confrontatie van een rommelige omgeving indien realisatie van de gebouwen gefaseerd zal zijn.
Deze opmerking verbaast de gemeente omdat het terrein al jaren braak ligt. De gemeente maakt zich juist sterk voor een kwalitatief hoogwaardige herinvulling van het terrein en heeft al een groot deel gerealiseerd/verbeterd. De eigenaar van de gronden verwacht ook dat het nog braak liggend gebied binnen afzienbare tijd verkocht zal worden en er herontwikkeling plaats zal vinden.
- 13.68 Er zou sprake zijn van een gebrekkig vooroverleg. Deze opmerking bevreemd de gemeente. Er heeft weliswaar geen formeel vooroverleg met de wettelijke overlegpartners plaatsgevonden omdat het voor de gewenste ontwikkeling niet noodzakelijk is maar dat neemt niet weg dat er wel degelijk overleg is geweest over de gewenste ontwikkeling. De betreffende partijen hebben aangegeven geen problemen met de gewenste ontwikkeling te hebben.

Algemene conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een kleine tekstuele aanpassing van het plan ten aanzien van de opmerking onder 7.51 maar leidt niet tot een aanpassing van het plan zelf.