
gemeente
Tynaarlo



Nota zienswijzen en overlegreacties
beheersverordening Eelde Centrum

Maart 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
2 Indieners van zienswijzen en overlegreacties	3
2.1 <i>Zienswijzen</i>	3
2.2 <i>Overlegreacties</i>	3
3 Overzicht ingediende reacties	4
3.1 <i>Zienswijzen</i>	4
3.2 <i>Overlegreacties</i>	6
3.3 <i>Conclusie</i>	7
4 (Ambtshalve) wijzigingen beheersverordening	8

1 Inleiding

De ontwerpbeheersverordening Eelde Centrum (NL.IMRO.1730.BVEeldeCentrum-0302) heeft vanaf 30 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 29 december 2016 gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

De ontwerpbeheersverordening is digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de ontwerpbeheersverordening ook toegezonden aan de volgende overlegpartners: provincie Drenthe, Waterschap Noorderzijlvest, Waterschap Hunze en Aa's, Waterleidingmaatschappij Drenthe en Gasunie.

2 Indieners van zienswijzen en overlegreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze/overlegreactie op de ontwerpbeheersverordening Eelde Centrum indienen. Van deze mogelijkheid is door de hieronder genoemde bedrijven en instanties gebruik gemaakt.

2.1 Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging hebben wij van Lidl Nederland GmbH een zienswijze ontvangen.

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met donderdag 9 februari 2017. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.2 Overlegreacties

De ontwerpbeheersverordening is eveneens verzonden aan overlegpartners. Van de onderstaande instanties is een overlegreactie ontvangen:

- 01. Provincie Drenthe;
- 02. Waterschap Noorderzijlvest.

3 Overzicht ingediende reacties

De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. De aard van iedere reactie is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Daar waar nodig zal de beheersverordening Eelde Centrum worden aangepast.

3.1 Zienswijzen

In algemene zin willen wij vooraf opmerken dat de ontvangen zienswijze voornamelijk betrekking heeft op de wijze van inrichten van de openbare ruimte en met name het verleggen van de doorgaande weg. De beheersverordening heeft daar geen betrekking op.

Met de beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling (opnieuw) vastgelegd. De beheersverordening wordt vastgesteld om te voldoen aan de actualiseringsplicht. Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of een verlengingsbesluit te nemen, danwel een beheersverordening vast te stellen. Als de gemeenteraad dit niet tijdig doet, vervalt haar bevoegdheid om leges te heffen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in het kader van omgevingsvergunningen). Met de beheersverordening Eelde Centrum voldoet de gemeente aan de actualiseringsplicht en wordt ook de heffing van leges veilig gesteld.

De aanpassingen in het openbaar gebied, in welke uiteindelijke vorm dan ook, kunnen plaatvinden binnen zowel de kaders van het vigerende bestemmingsplan als van de voorliggende beheersverordening.

Zienswijzen die tegen deze beheersverordening zijn ingediend en daar geen betrekking op hebben, worden in het kader van deze procedure niet gehonoreerd.

Het voorgaande betekent echter niet dat er niet inhoudelijk door de gemeente op de door reclamant naar voren gebrachte zienswijzen inzake de inrichting van de openbare ruimte (Centrumplan Eelde) in wordt gegaan. Dit gebeurt in het kader van de (vergunning)procedure van het Centrumplan Eelde. Zo heeft op 20 maart ook al een overleg plaatsgevonden met reclamant.

Inhoudelijk wordt hierna verder op de zienswijze ingegaan.

A. Lidl Nederland GmbH

A.1. De bezwaren hebben betrekking op de wijze van inrichten en het gebruik van het terrein met name het verleggen van de doorgaande weg. Reclamant verzoekt om de tekeningen van het te realiseren plan. En behoudt zich het recht voor om de zienswijze nader aan te vullen.

A.2. De gemeenteraad is voornemens om voor de ingang van de Lidl een doorgaande rijweg te creëren. Hiermee ontnemt de gemeenteraad de klanten van de Lidl een veilige gang naar de winkel en kan er geen sprake meer zijn van een optimale verkeersstroom voor bezoekers van het filiaal. Wat zorgt voor verstoppingen en ergernissen in het verkeer en bij de klanten. Tevens zal dit zorgen voor verkeersonveiligheid, hetgeen tot gevolg zal hebben dat klanten ons filiaal gaan mijden. Ook heeft dit tot gevolg dat de exploitatie zal afnemen en de klantenstroom zich zal verplaatsen naar andere concurrent winkels.

A.3. Uit de verbeelding wordt afgeleid dat het perceel 2466 geen bestemming heeft gekregen. Alhoewel het perceel grijs is gekleurd en lijkt te vallen onder verkeer, verkeer-parkeerterrein of verkeer-verblijfsgebied, is onduidelijk tot welke bestemming dit precies gaat horen.

A.4. Het parkeerterrein is dusdanig klein, dat er gesproken kan worden van onvoldoende faciliteiten voor onze klanten. De verordening voorziet daarbij ook niet in voldoende parkeergelegenheid. Er is dan ook sprake van strijd met artikel 3:46 Awb, hetgeen er dient toe te leiden dat de beheersverordening moet worden vernietigd.

A.5. Tussen de Lidl en de gemeente is een huurovereenkomst gesloten voor een stuk grond ter realisatie van een winkelwagenopvang. Niet alleen zal de winkelwagenstalling daardoor rechtstreeks aan een doorgaande verkeersweg komen te staan met de benodigde verkeersproblemen, ook is onduidelijk wat de bestemming is van dit stuk grond. Mogelijk zal het stuk grond de bestemming verkeer krijgen, in strijd met de huurovereenkomst. Hiermee kan reclamant niet instemmen.

A.6. Het laden- en lossen wordt bemoeilijkt. Door het aanleggen van een doorgaande weg voor het filiaal, zal er sprake zijn van meer verkeersbewegingen op deze straat. Het tijdig laden en lossen komt hiermee in het geding.

A.7. Met het ontwerpbestemmingsplan worden de bouw en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk en onnodig beperkt. Door het omkaderen van het filiaal en het toevoegen van enkel de bestemmingen wonen en verkeer, leidt dit er concreet toe dat wij geen enkele uitbreidings- c.q. ontwikkelingsmogelijkheden hebben voor onze vestiging.

A.8. Het is van belang om supermarkten te voorzien van goede faciliteiten en voorzieningen. Het is immers voor de bewoners van Eelde en must om op een veilige en fijne plek de boodschappen te kunnen halen. De supermarkt moet goed bereikbaar en zichtbaar zijn en niet te vergeten, veilig te bereiken; de plannen hebben echter het tegendeel tot gevolg.

A.9. Reclamant doet het volgende voorstel: om toch het doel van de gemeente, derhalve de verbetering van de openbare ruimte, te respecteren, wordt voorgesteld dat deze werkzaamheden (riolering, verlichting, bestrating, beplanting etc.) zullen plaatsvinden, maar dat het verkeer niet zal worden geleid via de Kerkhoflaan. Voorts wordt voorgesteld om het parkeerterrein te optimaliseren.

A.10. Verzocht wordt om extra snelheid beperkende maatregelen, waaronder het plaatsen van een breder zebrapad opdat de klanten veilig het filiaal kunnen bereiken en verlaten, alsmede een duidelijke afbakening en groenstrook rondom de te realiseren winkelwagenstalling en aan de voorzijde van het filiaal, nu de veiligheid van de klanten drastisch in het gedrang komt.

A.11. Tenslotte wordt voorgesteld om in gesprek te gaan.

A.12. Planschade

Het realiseren van het huidige plan zal leiden tot een forse planschadeclaim vanwege het teniet gaan van enige uitbreidings- c.q. ontwikkelingsruimte. Wij dienen dan ook een voorbehoud te maken met betrekking tot een eventueel planschadeclaim, alsmede waardevermindering van het pand.

Onze reactie

A.1. De inrichting van de openbare ruimte is geen onderwerp in deze beheersverordening. Er wordt daarom in het kader van deze procedure geen gehoor gegeven aan het verzoek om toezending van de (ontwerp) inrichtingstekeningen. Tijdens het overleg op 20 maart zijn de ontwerp inrichtingstekeningen getoond en heeft reclamant daar foto's van genomen. Tevens heeft reclamant in dat overleg aangegeven geen gebruik meer te maken van het recht om de zienswijze nader aan te vullen.

A.2. De inrichting van de openbare ruimte en het creëren van een doorgaande rijweg is geen onderwerp in deze beheersverordening. Daarom kan de zienswijze niet worden gehonoreerd.

A.3. Het perceel heeft conform het bestaande gebruik de bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein' gekregen.

A.4. Parkeernormen hebben een plaats gekregen in de beheersverordening, namelijk in artikel 14.2. Het college van burgemeester en wethouders moet bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, aan de hand van het bouwplan en met inachtneming van artikel 14.2 van de planregels bepalen welke parkeernorm moet worden toegepast. Voldaan moet worden aan de parkeercijfers in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Omdat de beheersverordening conserverend van aard is hoeft er in het kader van een goede ruimtelijke ordening verder geen aandacht besteed te worden aan de parkeerbehoefte.

A.5. Het gedeelte van het perceel dat wij hebben verhuurd ten behoeve van de stalling van winkelwagens heeft de bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein' gekregen. De stalling van winkelwagens hebben wij in artikel 5.1 van de beheersverordening planologisch geregeld. De voor 'Verkeer – Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn namelijk onder andere bestemd voor stalling voor winkelwagens (artikel 5.1 onder f).

A.6. De inrichting van de openbare ruimte en het aanleggen van een doorgaande weg voor het filiaal is geen onderwerp in deze beheersverordening. Daarom kan de zienswijze niet worden gehonoreerd.

A.7. Het appartementengebouw met de Lidl en de naastgelegen winkels zijn in de beheersverordening meegenomen omdat hiervoor destijds een artikel 19-vrijstellingsprocedure is gevoerd, welke nog niet in een bestemmingsplan is verwerkt. Vanuit deze gedachte is dan ook de bestaande situatie in de beheersverordening opgenomen. Het gehele perceel heeft nu de bestemming 'Centrum'. Onder andere wonen op de verdiepingen en detailhandel is binnen deze bestemming toegestaan. Uitbreiding van de supermarkt is mogelijk tot een oppervlakte van ten hoogste 1.800 m². De bestaande oppervlakte is kleiner, dit betekent dat er binnen de beheersverordening voor de supermarkt in principe nog ruimte is voor uitbreiding.

A.8. De inrichting van de openbare ruimte is geen onderwerp in deze beheersverordening. Daarom kan de zienswijze niet worden gehonoreerd.

A.9. De inrichting van de openbare ruimte is geen onderwerp in deze beheersverordening. Daarom kan de zienswijze niet worden gehonoreerd.

A.10. De inrichting van de openbare ruimte is geen onderwerp in deze beheersverordening. Daarom kan de zienswijze niet worden gehonoreerd.

A.11. Op 20 maart heeft een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van Lidl Nederland GmbH.

A.12. Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van schade als gevolg van deze beheersverordening, dan heeft reclamant de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen conform het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat de zienswijze niet aangemerkt is als een planschadeverzoek.

3.2 Overlegreacties

De ontvangen overlegreacties zijn hieronder weergegeven en van een reactie voorzien.

Overlegreactie 1: Provincie Drenthe

Gedeputeerde Staten van Drenthe laten weten dat er geen provinciaal belang op de beheersverordening van toepassing is.

Onze reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

Overlegreactie 2: Waterschap Noorderzijlvest

In paragraaf 4.4 Water wordt gesteld dat er geen invloed is op het huidige watersysteem. Dat klopt en daarom stemmen wij in met het plan. Een zienswijze is dus niet aan de orde.

Onze reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

3.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande geven de ontvangen zienswijze en overlegreacties geen aanleiding om de beheersverordening gewijzigd vast te stellen.

4 (Ambtshalve) wijzigingen beheersverordening

Er is aanleiding om (schrijf)fouten te verbeteren en ondergeschikte aanpassingen door te voeren daar waar de tekst en/of formulering verduidelijking behoeft.

Ten behoeve van de exploitatie van een biologische speciaalzaak (Het Ekohuis) op het perceel Hoofdweg 73 te Eelde, is in artikel 15 onder c van de ontwerpbeheersverordening persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Op grond van een kettingbeding was op deze locatie in principe geen detailhandel in voedings- en genotsmiddelen toegestaan, maar de gemeente heeft op 20 mei 2014 onder voorwaarden toestemming verleend. Dit is in de ontwerpbeheersverordening Eelde Centrum vertaald in een persoonsgebonden overgangsrecht (artikel 15 onder c).

In verband met concrete verhuisplannen van Het Ekohuis naar het perceel Hoofdweg 77 is de huidige regeling achterhaald. Daarom wordt voorgesteld om het Ekohuis juridisch planologisch mogelijk te maken op het perceel Hoofdweg 77 te Eelde.

Op het perceel Hoofdweg 77 hebben we niet te maken met een kettingbeding, maar wel met het beleid ten aanzien van het maximum aantal supermarkten in het centrum van Eelde. Omdat er in dit geval sprake is van een biologische speciaalzaak van beperkte omvang ($\pm 165\text{m}^2$ verkoopvloeroppervlakte) en er dus geen sprake is van een volwaardige supermarkt, zijn er geen bezwaren om het Ekohuis juridisch planologisch toe te staan op het perceel Hoofdweg 77 te Eelde.

