

Reactie- en Antwoordnota zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Industrierondweg Boni”.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan “Industrierondweg Boni” zijn zienswijzen ingediend door:

1. LBP| Sight namens de heer en mevrouw G.H. Wassink en A. Wassink – Jansen, eigenaren van het pand 't Klif 3 te Urk;
2. Nysingh namens 8 nader genoemde personen;
3. LH Investments B.C. cs, Stationsstraat 2, Ermelo;
4. L. Bakker , Electro, Handelskade 6-7 , Urk;
5. Brouwer Mannenmode , Klifweg 3 , Urk;
6. Slijterij de Wijntap, 't Klif 2 , Urk;
7. Schildersbedrijf K.J. Coenen&Zn BV, Handelskade 1, Urk;
8. Vishandel Baarsen, Klifweg2-4, Urk;
9. Intertoys, 't klif 4-7, Urk;
10. Optiek D. Korf, Handelskade 4-5 , Urk;
11. Boekhandel Koster, Handelskade 8-9, Urk;

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Industrierondweg Boni” heeft met ingang van 11 september tot en met 22 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Uitgaande van de verzenddatum, was de laatste dag waarop zienswijzen konden worden verstuurd 22 oktober 2015. De zienswijzen 1, 3 tot en met 11 zijn binnen voornoemde termijn ingediend en ontvangen. De zienswijze 2 is op nader aan te vullen gronden ingediend. De nadere motivering van de zienswijze is ingediend op 29 oktober 2015.

Zienswijzen

Wijze van behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn naar onderwerp behandeld. De cijferaanduiding achter de zienswijze verwijst naar de indiener van de zienswijze zoals die hiervoor onder “Zienswijzen” is weergegeven.

Wij merken hierbij op dat niet alle details zoals die zijn weergegeven in de zienswijzen hierin zijn weergegeven en evenmin dat iedere detailopmerking van een reactie is voorzien.

Het getal tussen haakjes achter het onderwerp/ aspect van de zienswijze heeft betrekking op de hiervoor vermelde nummering van de zienswijzen.

De zienswijzen weergegeven onder 3 t/m 11 zijn gelijkloidend.

1. Ladder duurzame verstedelijking Actuele regionale behoefte/ leegstand (1 t/m 11)

Zienswijze

Indieners stellen dat de actuele regionale behoefte niet direct blijkt uit het bestemmingsplan en er onvoldoende inzicht is gegeven in de aanvaardbaarheid in regionaal verband van de in het plan voorziene ontwikkeling met het oog op het bestaande aanbod en het voorkomen van structurele winkelleegstand dan wel leegstand in het bestaande gebied. Er is onvoldoende inzicht gegeven in de vraag naar ruimte in de regio, i.c. met het reeds aanwezige aanbod, de bestaande regionale plannen en de lopende stedelijke ontwikkelingen.

Indiener onder 2 merkt hierbij op dat ook de concrete bouwplannen en de bestaande niet gerealiseerde bestemmingsplancapaciteit (i.c. bestaande en leegstaande winkels, onbenutte en bestaande bestemmingsplancapaciteit voor detailhandel en concrete bouwaanvragen en of in procedure zijnde bestemmingsplannen voor detailhandel) hierbij dienen te worden

betrokken. Indiener 2 stelt dat, anders dan in de toelichting vermeld, er niet sprake is van een leegstandspercentage van 4,6 % maar, na realisering van de Boni, er een overaanbod is van 800 m² voor supermarkten.

Reactie

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met het ontwerpplan is beoogd de uitplaatsing van de Boni te realiseren (winkelvloeroppervlakte nu 560 m² wvo) vanuit het Oude Dorp naar een locatie 400 meter verderop, aan de rand van herstructureringslocatie Lemsterhoek. Om deze uitplaatsing planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarin de mogelijkheid voor detailhandel, uitsluitend een supermarkt, wordt gereguleerd.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een bestemmingsvlak detailhandel waarop het mogelijk is detailhandel zijden een supermarkt te realiseren met een van oppervlakte van maximaal 1375 m² aan bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo), verhouding 80% wvo en 20% ondergeschikte ruimtes. Het is daarbij voor de goede orde aan de ontwikkelaar om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de realisatie van een supermarkt met het nader te bepalen aantal m² wvo en bvo.

Het college stelt zich anders dan indieners op het standpunt dat het ontwerpplan met de voorgenomen ontwikkelingen in een actuele regionale behoefte voorziet en dat niet hoeft te worden gevreesd voor onaanvaardbare structurele leegstand.

De plantoelichting bevat op dit onderdeel een uiteenzetting waarbij het college ook verwijst naar het rapport van Seinpost 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk' voor zover het de behoefte aan winkelruimte betreft voor de uitplaatsing van de Boni en de lage structurele leegstand op Urk.

In het rapport van Seinpost 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk' wordt ook al verwezen naar het in voorbereiding zijnde conceptrapport van Seinpost "Inventarisatie + DPO Detailhandel Urk" dat door de gemeenteraad van Urk nader is vastgesteld op 24 september 2015 (zie bijlage).

Uit beide rapportages blijkt dat bij uitplaatsing van de Boni er sprake is van een uitbreiding van 560 m² wvo nu de Boni vertrekt vanuit het Oude Dorp naar de locatie aan de Industrierondweg.

De uitbreiding van het aantal m² wvo is planologisch aanvaardbaar. Dat blijkt ook uit de rapportages van Seinpost. Daarin staat becijferd dat er een distributieve ruimte van 1400 m² wvo beschikbaar is voor supermarkten tot 2025. Het college concludeert op basis daarvan dat er voldoende distributieve ruimte bestaat voor de toevoeging van een supermarkt op de planlocatie nu het bestemmingsplan 1100 m² wvo uitbreiding. Het college heeft er rekening mee gehouden dat de Jumbo in winkelcentrum Urkerhard het voornemen heeft om uit te breiden met circa 400 m² wvo (500 m² bvo).

Deze toename leidt tot een gering overaanbod met 100 m² wvo gelet op de gekwantificeerde distributieve ruimte voor supermarkten. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling van 7 oktober 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3137) blijkt dat de enkele omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche, de supermarktbranche, niet zonder meer betekent dat de ontwikkeling in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro.

Het college blijft in die omstandigheid van mening dat gelet op het bestaande aanbod in relatie tot de gebleken behoefte aan wvo voor supermarkten zoals blijkt uit de rapportages van Seinpost er geen sprake is van het ontbreken van een actuele regionale behoefte en onaanvaardbare leegstand ex artikel 3.1.6. tweede lid, aanhef onder a van het BRO.

Winkelleegstand

De indieners van de zienswijzen zijn bevreemd voor winkelleegstand en zijn van mening dat om die reden de gemeenteraad niet mee zou kunnen werken aan de planvorming. Zoals de Afdeling recent nog weer heeft overwogen in haar uitspraak van 18 november 2015 en reeds in 5 maart 2014 in zaak nr. 201303469/1/R3 dient bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Uit de toelichting en uit de rapportages van Seinpost, zie daarvoor o.a. bijlage 2 Marktgebied, benchmark en DPO van de Distributieve verkenning blijkt dat voor de uitbreiding van het areaal detailhandel ten behoeve van een supermarkt rekening is gehouden met de behoefte aan uitbreiding van een supermarkt in relatie tot het bestaande winkelaanbod op Urk en in de regio o.a. Emmeloord. Daarbij is, in tegenstelling tot dat wat indieners onder 2 stellen, de 560 m² van de oude Bonilocatie ook meegenomen bij het aanwezige bestaande winkelaanbod.

Ook heeft Seinpost gekwantificeerd hoe de uitbreiding van detailhandel-oppervlakte voor een supermarkt zich verhoudt tot de – lage - winkelleegstand op Urk. Daarbij heeft Seinpost ook aandacht gehad voor het effect van de uitplaatsing van de Boni op het achter te laten vastgoed. Daarbij is gelet op ligging van het pand en de grootte van het pand de reële verwachting dat het pand van de Boni niet leeg blijft staan. Het college heeft bovendien al vernomen dat de verhuurder aanbiedingen heeft ontvangen voor verhuur van het pand.

Het college is in elk geval van mening dat de uitplaatsing en de planvorming gelet op de rapportages van Seinpost niet een zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie zal leiden.

Het college benadrukt dat de behoefte aan uitplaatsing ook bestaat om kwalitatieve redenen. De planvorming leidt ook tot een kwalitatief betere supermarktvoorziening. De supermarkt op de huidige locatie in het centrum van Urk heeft een beduidend lagere wvo en een verouderd pand. Het is alleen daarom al niet geschikt om te dienen als kwalitatief goede supermarkt. Daarnaast brengt de huidige supermarktlocatie voor de omgeving overlast met

zich mee vanwege parkeerproblemen en laden en lossen. De planlocatie biedt gelet op het aantal m2 wvo voldoende ruimte voor een goed gesorteerde supermarkt. Daarnaast is er alle ruimte om te parkeren en te laden en lossen. Daarmee is de te realiseren supermarkt voor het verzorgingsgebied westelijk Urk en voor de regio een aantrekkelijke optie voor dagelijkse boodschappen. De supermarkt op de planlocatie bedient de burgers in het verzorgingsgebied beter met mogelijk de bijbehorende uitstraling op de regio. Bovendien ligt de locatie ook op korte afstand van het centrum en is er nog steeds de mogelijkheid voor combinatiebezoek.

Ten overvloede merkt het college nog op dat in het theoretische geval dat op de oude locatie van de Boni een supermarkt gevestigd zou kunnen worden, ook in dat geval op basis van de beschikbare distributieve ruimte zoals blijkt uit de rapportages van Seinpost het college de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar vindt.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren.

2. Nadelige verhuurbaarheid panden indieners en omliggende panden (1 t/m 11)

Indieners stellen dat door de verplaatsing van de Boni naar een nieuwe locatie het niet uitgesloten is dat de verhuurbaarheid van het pand van indieners nadelig wordt beïnvloed. Indieners wijzen erop dat, op basis van de aan dit pand toegekende bestemming, de vestiging van een supermarkt hierin planologisch mogelijk blijft. Indieners stellen dat het bestemmingsplan er vanuit gaat dat de huidige supermarkt verdwijnt en niet meer als zodanig terug komt in het huidige pand.

De nieuwe supermarkt op een afstand van ca. 400 meter leidt daarmee tot concurrentie voor een eventuele toekomstige huurder op de huidige locatie en daarmee tot leegstand. Indieners merken met betrekking tot het in de toelichting gestelde dat het leegstandsniveau laag is, onvoldoende concreet is onderbouwd.

Het planologisch mogelijk maken van een extra supermarkt heeft daarnaast een nadelig effect op de leegstand in het winkelgebied en kan daarmee tot ruimtelijk relevante leegstand leiden, welk gevolgen kan hebben voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de directe omgeving van 't Klif 3 en de detailhandelsstructuur in het Oude Dorp.

Reactie

Daargelaten of er, gezien de ligging van het pand van indieners in het centrum van het Oude Dorp, feitelijk sprake zal zijn van onverhuurbaarheid van dit pand geldt vooreerst evenwel dat de Wet op de ruimtelijke ordening niet tot doel heeft i.c. winkels tegen concurrerende winkels in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang. Uit dien hoofde bestaat er geen aanleiding in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter zake regulerend op te treden (zie o.a. AbRvS uitspraak 201500510/1 R3).

Het college is van mening dat het vestigen van een nieuwe supermarkt op de oude locatie geen reële verwachting is gelet op de problematiek rondom parkeren/parkeernormen, laden en lossen. Het college is bovendien van mening dat een full service supermarkt niet mogelijk is op de huidige locatie. Het beschikbare aantal m2 wvo is niet voldoende voor de realisatie van een volwaardige, hedendaagse full-service supermarkt. Hetgeen ook blijkt uit diverse externe onderzoeken.

Voor wat betreft het gestelde dat het leegstandsniveau onvoldoende geconcretiseerd is zij men verwezen naar het gestelde daarover in het rapport 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk' waar, onder 'Leegstand Urk', is vermeld dat de leegstand op Urk naar metrage 4,3 % bedraagt en in aantal panden 4 %, zijnde 10 panden van de in totaal 240 verkooppunten. Wij merken hierbij aanvullend op dat dit leegstandspercentage aanmerkelijk

lager is dan het landelijk gemiddelde leegstandspercentage dat anno 2015 9,2 % bedraagt (bron: Compendium voor de leefomgeving) en in overeenstemming is met een in het algemeen voor een goede doorstroming noodzakelijke frictieleegstand van tussen de 4 % en 6 %.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren

3. Uitbreidingsruimte Urk (1 t/m 11)

Indieners geven aan dat uit het rapport 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk' blijkt dat het supermarktaanbod uitgebreid kan worden van 490 m² tot 1400 m² winkelvloeroppervlak medio 2025. Met de realisatie van de nieuwe supermarkt met een vwo van ca. 1100 m² resteert er tot 2015 slechts 300 m². Indieners stellen de vraag of dit wel wenselijk is. Bovendien wordt er in de toelichting ten onrechte vanuit gegaan dat de bestaande winkelruimte uit de voorraad verdwijnt en dat de nieuwvestiging van de Boni daarom leidt tot een toename aan vwo. Indieners stellen dat de bestaande winkelruimte planologisch gezien ook nog steeds voor exploitatie van een supermarkt kan worden benut en dat dit ook zo is beoogd voor de komende 50 jaar. Indieners geven aan dat tenminste twee supermarktketens de huidige locatie van de Boni als locatie willen gaan huren, ingeval de Boni vertrekt. Het toevoegen van 1100 m² vwo met een supermarktfunctie leidt voor het centrum van Urk in de huidige situatie tot een onwenselijke overprogrammering, aangezien de uitbreidingsruimte op dit moment slechts 490 m² bedraagt. Bovendien gaat de Jumbo Urkerhard uitbreiden met ca. 400 m² vwo.

Indieners wijzen erop dat in een studie van Seinpost (Detailhandelsplan Urk, 2013 – 2014) is berekend dat er ruimte is voor een uitbreiding in het dagelijks aanbod van ca. 400 m², waarvan de helft (200 m²) in het supermarktsegment. Voor 2023 is de betreffende distributieve ruimte 900 – 1.200 m² vwo.

Indieners onder 2 merken in aanvulling op het hiervoor gestelde op dat er ten onrechte geen rekening is gehouden met een leegstandspercentage van 4,3 % en met de uitbreidingsplannen van de Jumbo en de Aldi. Nu uit tabel 2.3 blijkt dat er in 2015 slechts marktruimte is voor 450 m², leidt dit tot een overaanbod van 800 m².

Reactie

Het college begrijpt dat zich twee huurders hebben gemeld voor het pand van de Boni dat vrijkomt. Daaruit blijkt in elk geval dat het pand aantrekkende werking heeft en er bij deze toekomstige huurders geen angst bestaat voor een overcapaciteit tengevolge van voorliggend plan.

Anders dan indieners van mening zijn, is het college van mening dat een full service supermarkt niet mogelijk is op de huidige locatie. Het beschikbare aantal m² vwo is niet voldoende voor de realisatie van een volwaardige, hedendaagse full-service supermarkt. Bijkomende ruimtelijke aspecten zijn dat op de locatie waar de Boni thans gevestigd is sprake is van een substantieel tekort aan parkeer- en los- en laadvoorzieningen alsmede milieuhygiënische aspecten ter plaatse een rol spelen. Gelet op de planologische problematiek van verkeer en parkeren is de vraag aan de orde of een supermarkt zich daar ook daadwerkelijk weer met vergunning zou kunnen vestigen. Zie daarvoor ook hetgeen onder 1 gesteld.

Echter ook in geval ter plaatste van de locatie waar de Boni thans nog gevestigd is zich weer een supermarkt zou vestigen blijft het college van mening dat, op basis van de 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk', hiervoor ruimte is. Zie daarvoor ook het recent door de raad vastgestelde 'Inventarisatie + DPO detailhandel Urk'.

Wij merken hierbij op dat het bestemmingsplan geldt voor een periode van 10 jaar en derhalve tot 2026 geldt. Ook ingeval er sprake zou zijn van een gering overaanbod betekent dit niet zonder meer dat de betrokken detailhandelsontwikkeling in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Bro (zie: AbRvS zaaknr.201500510/1/R3). Voorkomen dient te worden dat een ontwikkeling als die mogelijk is op basis van voorliggend plan leidt tot een zodanige leegstand, dat dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.

Uit de rapportages van Seinpost blijkt dat, mede gezien de thans zeer geringe leegstand in de detailhandelsbranche, hiervan geen sprake zal zijn. De rekensom van indieners kunnen wij in zoverre niet volgen gelet op hetgeen Seinpost in beide rapportages heeft aangevoerd. Van een overaanbod van 800 m² wvo is geen sprake. In aanvulling op het gestelde met betrekking tot het door indieners aangegeven leegstandspercentage/ aantal leegstaande panden merken wij het volgende op.

Uitgangspunt is een evenwichtige spreiding van i.c. supermarkten over Urk, waarbij de Boni op dit moment en gelet op de planlocatie voornamelijk is gericht op de bewoners van het (zuid)westelijke deel van Urk.

Voor zover er al sprake mocht zijn van winkelvoorraad (leegstaande winkelpanden) in bijvoorbeeld Urkerhard biedt dit voor de ontwikkeling van een full service supermarkt geen alternatief, aangezien dat afbreuk zou doen aan een goede spreiding.

Daarnaast geldt dat het leegstandspercentage van 4,6 % een optelsom is van een aantal leegstaande veelal kleinere winkelpanden niet geschikt voor een supermarkt met een minimaal benodigd aantal van 1.375 m².

Aanvullend geldt dat een locatie voor een supermarkt ook anderszins moet beantwoorden aan de vereiste voorwaarden, waaronder voldoende parkeerruimte, een goede ontsluiting en een goede milieusituatie. Ook dat zijn criteria geweest op basis waarvan onderzoek is verricht naar mogelijk daarvoor in aanmerking komende locaties in het zuidwestelijk deel van Urk. Dit heeft geresulteerd in de 'Locatie - matrix gemeente Urk', op grond waarvan is gekozen voor de voorliggende locatie.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren

4. Uitbreidingsruimte op huidige locatie (1 t/ m 11)

Indieners geven aan dat, in tegenstelling tot hetgeen hierover in de toelichting is vermeld, ter plaatse van de locatie waar de Boni thans is gevestigd, er wel mogelijkheden zijn voor een uitbreiding voor een supermarkt. De aan het pand waarin de Boni thans is gevestigd, grenzende panden zijn ook in eigendom bij indieners genoemd onder 1, waardoor uitbreiding ter plaatse mogelijk is. Evenmin onderkennen indieners de verkeers- en parkeerproblemen nabij de locatie van het perceel waarin de Boni thans is gevestigd. Bovendien vindt er met de geplande verplaatsing geen wijziging van de verkeerssituatie plaats. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse nog steeds een winkelfunctie toegestaan. Het verkeerskundig aspect is, aldus indieners, derhalve geen ruimtelijk argument voor verplaatsing. Indieners wijzen erop dat in de distributieve verkenning aanbevolen wordt om flankerende maatregelen te treffen en de positie van de winkels in het Oude Dorp te versterken door concentratie van winkels en het vervlechten van toerisme en detailhandel en het nemen van verkeers- en parkeermaatregelen in het centrum. De verplaatsing van de Boni draagt hier geenszins aan bij.

Reactie

Zie voor de beantwoording ook de reactie onder 1.

Anders dan indieners stellen is er in de panden aangrenzend aan de locatie waar de Boni thans is gevestigd, geen mogelijkheid voor uitbreiding ten behoeve van een supermarkt. Zoals onder 1 aangegeven is op 7 mei 2015 een voorbereidingsbesluit in werking getreden genomen voor o.a. deze gronden, waardoor nieuwvestiging / uitbreiding van bestaande supermarkten niet mogelijk is.

In een uitgebreid locatieonderzoek (i.c. 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk' onder 2, 'Ladder voor duurzame verstedelijking', 2.2 Trede 2 'Inpasbaarheid stedelijk gebied') zijn 5 locaties op 10 criteria, waaronder verkeersveiligheid en verkeersdruk, parkeren en laad- en losmogelijkheden hierop nader onderzocht. Daarbij is ook de huidige locatie betrokken.

Hieruit blijkt dat vooral het parkeren, de beschikbaarheid, de verkeersveiligheid en de verkeersdruk belemmeringen vormen voor vestiging van een full service supermarkt als Boni noodzakelijk acht, aansluitend aan de huidige locatie en elders aan 't Klif.

Het college merkt daarbij op dat, anders dan indieners stellen, het verkeerskundig aspect, niettegenstaande dat een detailhandelsfunctie op 't Klif 3 mogelijk blijft, een nadrukkelijke reden vormt tot verplaatsing van de Boni.

Dit is met name gelegen in het feit dat een supermarkt, vanwege het grote aantal bezoekers ten opzichte van veel andere detailhandelsfuncties, relatief veel parkeerruimte vraagt en ter plaatse veel hinder veroorzaakt ten gevolge van het frequent lossen ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt.

Daarnaast zullen, zodra de mogelijkheid tot uitbreiding van extra parkeerruimte aan de rand van het Oude Dorp gereed is, er (flankerende) verkeersmaatregelen worden genomen om de ook na de verplaatsing van de Boni nog aanwezige resterende verkeersdruk/ - overlast beter te reguleren.

Het college is anders dan indieners, van mening dat een herinvulling van de tengevolge van de verplaatsing van de Boni vrijkomende winkelruimte een positieve bijdrage kan leveren aan een verdere vervlechting van het toerisme en de detailhandel.

Aanvullend geldt ten aanzien van de huidige locatie van de Boni supermarkt dat niet alleen de veel te beperkte bvo aanleiding is voor de verplaatsing, maar ook de interne bouwkundige situatie noopt tot verplaatsing. Zo voldoet onder andere de maatvoering met betrekking tot de plafonds niet meer aan de hedendaagse eisen voor een dergelijke supermarkt en is er geen magazijnruimte beschikbaar. Opslag vindt al grotendeels plaats op de openbare ruimte.

Wij wijzen hierbij tevens naar de in opdracht van de Ondernemersvereniging Oud Urk opgestelde 'Visie Ondernemingsvereniging Oud Urk 2012 – 2020', waarin ten aanzien van de huidige locatie van de Boni het navolgende is aangegeven: *·'Het is algemeen bekend dat supermarkt de Boni meer ruimte nodig heeft en daarbij eigenlijk niet ontkomt aan verhuizen. Omdat de supermarkt een belangrijke trekkersfunctie vervult, vindt de vereniging het belangrijk dat de Boni dichtbij het oude dorp blijft. Bedrijventerrein Lemsterhoek (of voormalig garagebedrijf Bakker aan de Singel) is een geschikte locatie voor verhuizing van de supermarkt. Er is genoeg ruimte voor schaalvergroting, meer parkeerruimte en er zijn betere los- en laadmogelijkheden. Bovendien zou op de huidige locatie van de supermarkt een shop-in-shop winkel (met een bakker, slager en groentespeciaalzaak) gerealiseerd kunnen worden, waarmee het oude dorp zich kan onderscheiden'*.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren

5. Afstand tot de nieuwe locatie (1 t/m 11)

Indieners merken op dat op basis van uitgevoerd onderzoek door DTNP gemiddeld 65 % van de supermarktklanten één of meer andere winkels bezoekt tijdens hetzelfde bezoek aan een winkelgebied. Supermarkten leveren derhalve een zeer belangrijke bijdrage aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod van dagelijkse speciaalzaken in dorps- en wijkcentra. In centra waar de supermarkt een directe ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op een afstand van 50 meter en de entree in het zicht) blijkt dat combinatiebezoek door supermarktklanten beduidend hoger ligt dan in centra waar tussen de supermarkt en het overige winkelaanbod een barrière ligt, bijvoorbeeld een weg. Op grotere afstand en met meerdere barrières is het aantal combinatie-bezoeken nihil.

Indieners merken op dat de huidige Boni supermarkt in het centrum van Urk ligt en deel uitmaakt van Winkelcentrum Oud Urk en zorgt voor aantrekkingskracht waarbij andere winkels profiteren van deze bezoekersstroom. De nieuwe locatie bevindt zich op een afstand van ca. 400 meter ten oosten van de huidige locatie en ligt daarmee buiten het kernwinkelgebied. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor de diverse winkels/ speciaalzaken in de nabijheid van de locatie 't Klif 3.

Indieners geven aan dat in dit bestemmingsplan in onvoldoende mate op dit aspect is ingegaan.

Reactie

Anders dan indieners stellen, is het college van mening dat, de planlocatie op 400 meter van het Winkelcentrum Oud Urk ligt. Gelet daarop zal er sprake blijven van een wisselwerking tussen de beide delen. De planlocatie en de geplande grotere supermarkt kan bovendien aanleiding zijn voor een groter aantal bezoekers aan de supermarkt en dientengevolge een potentieel grotere hoeveelheid bezoeken aan de winkels in het Oude Dorp.

Uit onderzoek blijkt dat er geen mogelijkheid is om een full service supermarkt met een oppervlakte van ca. 1350 m² bvo te realiseren in het Winkelcentrum Oud Urk. Continuering van de huidige bedrijfsvoering binnen een oppervlakte van 560 m² bvo is zeker op de langere termijn economisch niet houdbaar en leidt ook tot vertrek van de Boni uit het centrum, zo is ook al aan het college door Boni kenbaar gemaakt.

Behoud van de supermarkt door verplaatsing van de Boni leidt in elk geval op langere termijn tot behoud van combinatiebezoeken aan Winkelcentrum Oude Dorp.

Het college merkt daarbij op dat bestemmingsplannen niet zijn gericht op de instandhouding van bepaalde functies ten faveure van de instandhouding/ verbetering van i.c. aangrenzende winkels zoals indieners blijkbaar van mening zijn.

Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat nieuwvestiging niet mag leiden tot een zodanige leegstand dat dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. Uit voornoemde distributieve verkenning blijkt dat, mede gezien de thans zeer geringe leegstand in de detailhandelsbranche, hiervan geen sprake zal zijn.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren.

6. (Supermarkt)beleid (1 t/m 11)

Indieners verwijzen naar het gestelde in paragraaf 3.3.3. van de toelichting betreffende het gemeentelijk supermarktbeleid.

Daarin is vermeld dat B&W d.d. september 2007 hebben besloten de op Urk aanwezige supermarkten in het midden- en kleinbedrijf tot 2015 beleidsmatig de mogelijkheid te bieden tot een netto vloeroppervlak van 1250 m2 uit te breiden. De verwachting is, aldus indieners dat de wvo betreffende de Boni meer zal bedragen dan voornoemde 1250 m2 wvo. Indien dit het geval is past de uitbreiding niet binnen het gemeentelijk supermarktbeleid.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het Oude Dorp is gericht op het streven naar concentratie van winkels en het vervlechten van toerisme en detailhandel. Met de verplaatsing van de Boni supermarkt vanuit dit oude centrum naar een bedrijventerrein wordt hieraan geenszins bijgedragen.

De vestiging van een supermarkt op de beoogde locatie is, aldus indieners, eveneens strijdig met provinciale 'RO visie werklocaties 2015', waarin is bepaald dat er geen detailhandel op bedrijventerreinen is toegestaan en de vestiging van zgn. weidewinkels wordt uitgesloten.

Indiener onder 2 stelt in dezen dat de 'Structuurvisie Urk 2035 +' uitsluitend perifere detailhandel toestaat, die qua aard, schaal, karakter en het gebruik niet passen in de hoofd- en wijkcentra of het woon- en voorzieningengebied. Hierbij kan gedacht worden aan horeca, detailhandel, parkeren etc. Indiener onder 2 is van mening dat de Boni supermarkt hiertoe niet behoort, aangezien deze niet als perifere detailhandel kan worden aangemerkt.

Indiener onder 2 stelt daarnaast dat de vestiging van de Boni supermarkt op deze locatie eveneens strijdig is met de Gemeentelijk Visie Vestigingsbeleid (GVV) voor wat betreft de toegestane detailhandel op Lemsterhoek. Op basis hiervan is geen detailhandel voor de dagelijkse boodschappen toelaatbaar. Net als in de Structuurvisie wordt, aldus indiener 2, met dit beleid alleen beoogd detailhandel toe te staan op Lemsterhoek die niet mogelijk is in de hoofd- en wijkcentra of het woon- en voorzieningengebied. Indiener 2 merkt in dat kader op dat een supermarkt bij uitstek thuis hoort in de hiervoor genoemde gebieden en niet op een bedrijventerrein. Hierdoor is de vestiging van de Boni strijdig met het beleid in voornoemde structuurvisie en dientengevolge met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Indieners verwijzen naar een besluit van het college van b en w uit 2007 waarin is besloten om aan de bestaande supermarkten, waaronder de Boni uitbreidingsruimte te gunnen van in elk geval 1250 wvo/nvo. Uit deze besluitvorming, inmiddels 8 jaar geleden, blijkt dat in 2007 aan de Boni al ontwikkelingsruimte werd toebedeeld. Op dat moment was er ook al distributieve ruimte voor uitbreiding beschikbaar en was het voornemen tot uitplaatsing van de Boni aan de orde. Dat blijkt o.a. ook uit de toelichting bij het besluit. Daarin werd al gesproken over verplaatsing van de C1000 en de Boni naar Lemsterhoek, de huidige planlocatie.

Er is inmiddels 8 jaar verstreken sinds 2007 en in deze jaren is nieuw gemeentelijke beleid vastgesteld door de raad. De huidige planvorming ten behoeve van de uitplaatsing van de Boni past binnen dat gemeentelijk beleid. In tegenstelling tot dat wat indieners stellen is er geen sprake van strijdigheid met gemeentelijk beleid uit 2007 maar van voortzetting van besluitvorming uit 2007.

Daarvoor verwijst het college met name naar de recent vastgestelde Structuurvisie 2035+. Lemsterhoek wordt in de 'Structuurvisie Urk 2035' aangemerkt als herstructureringslocatie en als overgangsgebied; een gebied dat kansen biedt voor de vestiging van perifere functies. Onder perifere functies wordt verstaan: functies die qua aard, schaal en karakter en het gebruik niet passen in de hoofd- en wijkcentra of het woon- en voorzieningengebied. Hierbij wordt, aldus de Structuurvisie, gedacht aan horeca, detailhandel en parkeren.

Anders dan indiener onder 2 stelt is in de Structuurvisie niet aangegeven dat het gebied bestemd is voor *perifere detailhandel*, maar voor *perifere functies waaronder detailhandel*. De planontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie nu in het herstructureringsgebied een mogelijkheid voor een supermarkt, zijnde detailhandel, wordt gerealiseerd welke qua aard, schaal en parkeerproblematiek niet passend is in het reguliere winkelcentrum Oud Urk.

De planontwikkeling is daarmee ook een voortzetting en verdere vertaling van het beleid voor Lemsterhoek zoals dat o.a. ook al in het in 2013 door de gemeenteraad vastgestelde vigerende bestemmingsplan 'Havens' is vastgelegd en in de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid uit 2007. Daarin wordt de planlocatie in Lemsterhoek ook al aangemerkt als herstructureringslocatie, woon-werklocatie waar sprake is van functiemenging en plaats is voor detailhandel.

Voor de uitbreidingsruimte voor supermarkten is door de raad recent (september 2015) de Inventarisatie + DPO detailhandel Urk vastgesteld. Reden voor deze rapportage van Seinpost is het feit dat de detailhandelsvisie uit 2002 toe is aan een update en deze rapportage onderlegger is van een nieuwe detailhandelsvisie. Daarnaast heeft Seinpost t.b.v. de planontwikkeling uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor uitbreiding van een supermarkt. Uit deze inventarisaties van Seinpost blijkt dat er ruimte is voor uitbreiding van m2 van supermarkten.

Dat is, naast het voornemen tot revitalisering van Lemsterhoek en de problematiek van de Boni op de huidige locatie, voor het college mede uitgangspunt om mee te werken aan de planontwikkeling. Uit het DPO uit 2015 volgt immers –wederom- dat er ruimte is in Urk voor extra m2 wvo voor supermarkten. Dat was overigens ook al de conclusie van het besluit uit 2007. Ook daaruit bleek dat verplaatsing van de Boni gelet op het beschikbare aanbod tot de mogelijkheden behoorde.

Daarnaast staat de ontwikkeling van de planlocatie niet aan de weg aan het beleidsdoel om te komen tot meer vervlechting van toerisme en detailhandel. Gelet op de ligging en de, aldus indieners, reeds getoonde belangstelling voor deze panden voor detailhandel of andere, meer op het toerisme toegesneden detailhandel, kan leiden tot een verdere vervlechting van het toerisme en de detailhandel. De uitplaatsing van de Boni hoeft daaraan geen afbreuk te doen.

Kortom, het college deelt de mening van indieners dan ook niet dat de planvorming in strijd is met gemeentelijk beleid. Gelet op bovenstaande is het recent vastgestelde beleid een voortzetting van de weg die college en raad in 2007 zijn ingeslagen.

Met betrekking tot de gestelde strijdigheid met het provinciale RO beleid inzake vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen geldt dat, anders dan indieners stellen, Lemsterhoek geen bedrijventerrein is maar een herstructureringslocatie, een overgangsgebied. Zo staat dat ook vermeld in het ontwerp Lemsterhoek is in de 'Structuurvisie Urk 2035' aangemerkt als een gebied dat kansen biedt voor de vestiging van perifere functies waaronder detailhandel. Verder merkt het college op dat gedeputeerde staten van Flevoland noch in het kader van het wettelijk vooroverleg noch in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tegen de vestiging van een supermarkt op deze locatie bezwaren in de vorm van een overlegreactie dan wel een zienswijze hebben geuit.

Anders dan indieners is het college dan ook van mening dat de realisering van een supermarkt aan de Industrierondweg niet strijdig is met het provinciaal en gemeentelijk beleid en derhalve niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren.

7. Weigeringsbesluit omgevingsvergunning Boni supermarkt op perceel Industrierondweg (2)

Indiener stelt dat de vestiging van een supermarkt op het bedrijventerrein Lemsterhoek in strijd is met de structuurvisie, het GVV alsook met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening wat ook blijkt uit het weigeringsbesluit d.d. 18 juli 2013 inzake de weigering tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt met winkels op de locatie Industrierondweg 24 a op Urk. Deze locatie ligt hemelsbreed ca. 150 meter verwijderd van het huidige plangebied. Deze aanvraag had ook betrekking op de verplaatsing van de Boni supermarkt uit het Oude Dorp.

Als motivering voor de afwijzing hiervan gold:

- de ligging binnen het bestemmingsplan Industrierrein, welke gronden zijn bestemd voor Industriële bedrijven met bijbehorende erven;
- dat binnen het bestemmingsplan voor deze functie geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen;
- dat de vestiging van de supermarkt wordt gezien als een nieuwe supermarkt;
- dat de vestiging hiervan niet overeenstemt met de Detailhandelsnota Urk 2002 en de nadere uitwerking hiervan d.d. 13 september 2007;
- dat de bouw van een supermarkt en winkels op de locatie Industrierondweg 24 a te Urk niet in het gemeentelijk beleid past.

Reactie

Het college verwijst voor beantwoording naar het gestelde onder 6 en is verder van mening dat beide situaties niet vergelijkbaar zijn. Er is, anders dan indieners stellen, geen sprake van handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel nu er planologische medewerking wordt verleend aan de verplaatsing van de Boni supermarkt naar de huidige planlocatie.

Het weigeringsbesluit van 18 juli 2013 betrof een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe supermarkt en meerdere winkels op een andere locatie, Industrierondweg 24 a.

Het college heeft in 2013 besloten geen medewerking te verlenen aan de realisering van een nieuwe supermarkt met meerdere winkels op die locatie o.a. omdat dit zou kunnen leiden tot de vorming van een groter nieuw (sub)winkelcentrum. Dat is uitdrukkelijk niet de beleidslijn die het college voorstaat.

Zoals gesteld, betreft het ontwerpplan de verplaatsing van de Boni en daarmee een uitbreiding van het aantal beschikbare wvo (1100 m²) mede ingegeven door het ontbreken van voldoende ruimte voor de realisering van een full service supermarkt op de locatie 't Klif 3 alsmede de ter plaatse aanwezige parkeer-, veiligheids- en milieuproblemen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is bovendien nader onderzoek gedaan naar vijf alternatieve locaties (zie bijlage 5 bij de 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk'). Industrierondweg 24 is daarbij niet als alternatief onderzocht, mede vanwege de ligging hiervan ten opzichte van het Oude Dorp.

Uit voornoemd onderzoek kwam de in dit plan opgenomen locatie Industrierondweg 27 als meest geschikte naar voren. Dit onder andere op basis van het aspect stedenbouwkundige inpassing in relatie tot het Oude Dorp en de ligging ter hoogte van de entree van Lemsterhoek op de doorgaande route naar het winkelcentrum Oude Dorp. Ook op basis daarvan verschilt (de uitkomst van) de planologische besluitvorming en is er geen sprake van gelijke situaties en handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren.

8. Onderzoek verkeerskundige effecten

Indieners wijzen erop dat in de studie "Verkeerskundige effecten Oud Industrierrein Lemsterhoek" is aangegeven dat beoogd wordt dit terrein te revitaliseren waarin naast de Boni onder meer commerciële ruimtes, een C – 1000 supermarkt en detailhandel worden beoogd. Dit bevestigt de angst bij de indieners en andere winkeliers dat er nabij het Oude Dorp een geheel nieuw winkelcentrum wordt gerealiseerd met de nodige nadelige effecten op de bedrijfsvoering en algehele detailhandelsstructuur in Urk en meer in het bijzonder in het oude centrum. Indieners merken daarbij op dat op grond van het onderzoek van Seinpost blijkt dat er geen behoefte is aan een verdere uitbreiding van de detailhandel op Urk. De C-1000 zou een toevoeging van 1500 m² impliceren, welke behoefte niet is aangetoond. Indieners merken hierbij op dat in het verkeersonderzoek (2009) deze ontwikkeling niet in twijfel wordt getrokken. Het onderzoek is niet actueel. Daarbij wordt uitgegaan van CROW normen zoals die zijn opgenomen in de publicatie 182. Sinds 2012 geldt echter publicatie 312 met wezenlijk andere normen. Dientengevolge is in het verkeersonderzoek van verkeerde normen uitgegaan. Het aantal verkeersbewegingen is groter dan thans voorondersteld. Niet is aangetoond of de capaciteit van deze wegen toereikend is.

Op basis van actuele CROW normen geldt ook een grotere toename in de parkeerbehoefte voor het gebied. Hieraan kan op basis van de thans beschikbare gegevens niet worden voldaan, tenzij er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er dient, aldus indieners, onderzoek uitgevoerd te worden op basis van actuele gegevens, wat nu niet is gebeurd.

Reactie

Voor wat betreft het gestelde ten aanzien van mogelijke toekomstige ontwikkelingen als genoemd in de door indieners genoemde studie geldt dat deze ontwikkelingen, met uitzondering van de planologische regeling voor de vestiging van een Boni supermarkt, in dit plan niet zijn meegenomen en ook anderszins niet (planologisch) in voorbereiding zijn. Recentelijk heeft er een actualisatie van het verkeer binnen het plangebied Lemsterhoek plaats gevonden door Bono Traffics B.V..

Dit heeft geresulteerd in een Memo 'Verkeerseffecten fase 1, Lemsterhoek ' (d.d. 30 september 2015). Hierin zijn de resultaten verwerkt van de gewijzigde uitgangspunten. Dit betreft het jaar voor het toekomstscenario, thans 2024 in plaats van 2016 alsmede een nadere berekening voor wat betreft de autonome groei van het verkeer (was 1,5 % en bedraagt thans 1 %).

Ook is er nader onderzoek verricht naar de verkeersintensiteiten op de Urkerweg. In 2009 bedroeg dit 9.000 motorvoertuigen (mvt), uitgaande van een groei van 1,5 % per jaar resulteerde dit in 2016 in 11.000 mvt per etmaal. Op basis van uitgevoerde verkeerstellingen in 2014 blijken er 6.400 mvt per etmaal te rijden, welk bij een groei van 1 % per jaar resulteert in 7.100 mvt in 2024. Daarnaast richtte het onderzoek zich op het afslaan verkeer richting Lemsterhoek, het maatgevend spitsuuraandeel ten opzichte van het etmaal en is voor de parkeerbehoefte de normering van CROW publicatie 317 gehanteerd in plaats van de eerdere CROW publicatie 272.

Voor wat betreft de toekomstige invulling van fase 1 is uitgegaan van een full service supermarkt (laag/ middelhoog prijsniveau) en een bedrijf, arbeidsintensief van 2.124 m² (Visscher Seafood).

Op basis van voorgaande bevindingen/ output zijn de kruispunt stromen voor het kruispunt Urkerweg – Ambachtsweg berekend. De conclusie is dat het kruispunt Urkerweg – Ambachtsweg het verkeer in 2024 goed kan verwerken.

Voorstel aan de raad:
Zienswijze **ongegron**d verklaren.

9. Milieuaspecten

Indieners stellen inzake de milieukundige aspecten dat op basis van de uitgevoerde quick scan betreffende de flora en fauna er nog nader onderzoek plaats moet vinden. Dit onderzoek ontbreekt bij de stukken. Op basis van dit nader onderzoek dient te worden bepaald of er ontheffingen in het kader van artikel 75 Flora en faunawet moeten worden aangevraagd en/ of er mitigerende maatregelen nodig zijn.

Voor wat het aspect archeologie betreft is in de toelichting tegenstrijdige informatie opgenomen: i.c. is in hoofdstuk 4 sprake van een lage trefkans en in hoofdstuk 5 sprake van grote trefkans.

Voor het aspect geluid merken indieners op dat de conclusies mogelijk niet correct zijn als gevolg van onjuiste aannames/ gehanteerde normen en daaruit volgende incorrecte aantallen vervoersbewegingen in het verkeerskundige rapport.

Reactie

Met betrekking tot de flora en fauna geldt dat uit nader onderzoek door Eco Tierra no. 2015 – 003 (10 oktober 2015) er geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van toepassing. Dit impliceert dat ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning nader onderzoek verricht moet worden naar de aanwezigheid van nestlocaties.

Niet ontkend wordt dat het gestelde in hoofdstuk 4 respectievelijk 5 voor wat betreft de trefkans van archeologische waarden tot verwarring kan leiden. Uit het door Buro de Brug d.d. 30 april 2015 uitgevoerde archeologische bureauonderzoek blijkt dat er een lage verwachtingswaarde voor alle resten uit alle perioden aanwezig is. Wel kunnen in de pleistocene bodem theoretisch resten uit het Laat Paleolithicum – Mesolithicum aanwezig zijn. Vanwege de diepteligging en de aard van de eventuele resten is, aldus voornoemd onderzoek, de trefkans voor deze resten zeer klein. Op basis van het voorgaande onderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Voor wat betreft het aspect geluid geldt dat op basis van de Memo 'Verkeerseffecten fase 1, Lemsterhoek' (d.d. 30 september 2015) het aantal verkeersbewegingen geringer is dan waarvan is uitgegaan in de studie "Verkeerskundige effecten Oud Industrieterrin Lemsterhoek". In dat opzicht wijzigt de conclusie zoals die is weergegeven in de toelichting i.c. in § 4.5 Geluid, te weten dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling, niet.

Voorstel aan de raad:

Zienswijze **deels gegrond** verklaren voor wat betreft het onderdeel archeologie en het bestemmingsplan i.c. de toelichting, de planregels en de verbeelding aan te passen door het bepaalde in de toelichting hierop aan te passen en de dubbelbestemmingen i.c. 'Waarde - Archeologie 1' respectievelijk 'Waarde – Archeologie 2' uit de planregels en van de verbeelding te verwijderen.

De zienswijze voor het overige **ongegrond** verklaren.

10. Onvoldoende parkeergelegenheid / vastleggen parkeernormen in bestemmingsplan/ onderbouwing parkeerbehoefte

Indiener stelt dat noch in de planregels noch op de verbeelding een regeling is opgenomen voor het parkeren. Het bestemmingsplan bevat derhalve geen parkeernormen. Naar het oordeel van indieners gelden voor het bestemmingsplan ook niet de parkeernormen uit het geldende bestemmingsplan 'Paraplusherziening parkeernormen Urk', omdat dit plan door het vaststellen van voorliggend plan wordt vervangen.

Indieners merken in dat kader op dat realisatie van voldoende parkeerplaatsen (55) in het ontwerpplan onvoldoende zijn gewaarborgd. I.c. kunnen op eigen terrein 34 parkeerplaatsen worden aangelegd en dient voor de overige 21 parkeerplaatsen grond aangekocht te worden. Hiermee is niet zeker dat de 21 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Om

voornoemde reden had hiervoor in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten worden die zowel de aanleg als de instandhouding hiervan waarborgt.

Daarnaast bestrijdt indiener de conclusie in § 4.9 van de toelichting inhoudende dat het in het kader van de te realiseren supermarkt aan te leggen aantal parkeerplaatsen in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Indiener stelt dat het aantal van 55 parkeerplaatsen onvoldoende is om te voldoen aan de parkeernormen die in de Nota 'Parkeernormen Urk, 1^e herziening' is vastgelegd. Bij de berekening hiervan is uitgegaan van de navolgende onjuiste gegevens:

- anders dan in de plantoelichting is aangegeven ligt de op basis van dit plan mogelijke supermarkt niet in de 'Schil van het centrum' maar blijkt de kaart in voornoemde nota in het gebied 'Rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm dan waarvan in de toelichting wordt uitgegaan. Het voorgaande wordt, aldus indieners, ook vermeld in het rapport 'Oude industrieterrein Lemsterhoek – verkeerskundige aspecten'. Hierin is aangegeven dat de onderhavige locatie ligt op het bedrijventerrein Lemsterhoek en dat dit gebied wordt getypeerd als 'Rest bebouwde kom';
- in de bijlage 'Parkeernormen' wordt een onderscheid gemaakt tussen een discountsupermarkt, een full service supermarkt (laag/ middellaag prijsniveau) en een full service supermarkt (middelhoog/ hoog prijsniveau). In de toelichting wordt er vanuit gegaan dat de Boni een full service supermarkt (middelhoog/ hoog prijsniveau) betreft. Hiervoor geldt, ongeacht de locatie, de laagste parkeernorm. Echter in de 'Distributieve verkenning Industrierondweg Urk' is aangegeven dat de Boni supermarkt ten opzichte van andere service supermarktformules zich met een wat lagere servicegraad tegen een scherpe prijsstelling kwalificeert. Boni profileert zich wel als een kwaliteitsdiscounter. Boni heeft zich in de 'Notitie Boni discountformule Oldebroek' zelf ook gekwalificeerd als een discountsupermarkt i.c. een merkendiscounter, zoals blijkt uit een uitspraak van de AbRvS d.d. 7 oktober 2015. Op basis hiervan zijn indieners van mening dat voor de parkeerberekening uitgegaan dient te worden van een discountersupermarkt in het gebied 'rest bebouwde kom' waarvoor een parkeernorm geldt van 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Op basis hiervan zijn er $13,75 \times 6,6$ (bedoeld zal zijn 6,5) = afgerond 90 parkeerplaatsen nodig. Met het aantal van 55 zoals in dit plan opgenomen wordt aan dit vereiste niet voldaan. Indieners voegen hieraan toe dat op basis van uitspraken van de AbRvS bij de berekening uitgegaan moet worden van de maximale mogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, i.c. van 1450 m² (zijnde de oppervlakte van het bouwvlak). Dit impliceert dat er 94 in plaats van 55 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de realisering van de Boni.
- Indieners zijn tevens van mening dat de onderbouwing voor het benodigd aantal, parkeerplaatsen zoals opgenomen in het onderzoek "Oude industrieterrein Lemsterhoek – verkeerskundige aspecten" ten onrechte is gebaseerd op 1300 m² bvo. Op basis van uitspraken van de AbRvS dient bij de berekening uitgegaan te worden van de mogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijk zijn, i.c. van 1450 m² (zijnde de oppervlakte van het bouwvlak). Dit impliceert dat er 94 in plaats van 55 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de realisering van de Boni. De berekening is bovendien ten onrechte gebaseerd op publicatie 182 van het CROW in plaats van op de geactualiseerde CROW publicatie 317. In CROW publicatie 182 wordt uitgegaan van 4,5 parkeerplaats per 100 m² en in publicatie 317 van minimaal 6,5 parkeerplaats per 100 m². De in het rapport "Oude industrieterrein Lemsterhoek - verkeerskundige aspecten" opgenomen normen zijn, aldus indieners, derhalve achterhaald.

Reactie

Voor wat betreft de ligging van plangebied delen wij de mening van indieners dat, anders dan in de toelichting is aangegeven, deze niet ligt in de 'Schil van het centrum' maar in het als 'Rest bebouwde kom' aangegeven gebied. Daarvoor geldt een andere parkeernorm.

De daadwerkelijk benodigde parkeerbehoefte bij de supermarkt hangt echter ook samen met de wijze waarop de ontwikkelaar invulling gaat geven aan het concrete bouwplan en de hoeveelheid m² vwo.

Het college legt om die reden het aantal parkeerplaatsen niet vast in de planregels maar past het plan aan door een dynamische parkeernorm op te nemen in de planregels onder verwijzing naar de gemeentelijke Notitie parkeernormen Urk, 1^e herziening.

Voor de totstandkoming van deze Notitie is daarbij ook gebruik gemaakt van de CROW-normen uit publicatie 317. In zoverre sluit het college ook aan bij deze CROW-normen.

Door het opnemen van een dynamische verwijzing voor het bouwen en gebruiken is het aan het college om in de fase van de vergunningverlening te beoordelen hoe groot de parkeerbehoefte daadwerkelijk is en of aan de parkeernormen kan worden voldaan. Deze wijze van planvorming is ook door de Afdeling geaccepteerd, zie daarvoor o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2837.

In artikel 3 (Detailhandel) wordt daarom een aanvullende bepaling opgenomen die als voorwaarde voor de realisering van de bouw van de supermarkt en bij een eventuele wijziging van gebruik de aanleg van het vereiste aantal parkeerplaatsen garandeert. Daarmee wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de zienswijze van indieners.

Uiteraard is het college zich er van bewust dat ook in dit stadium van de planvorming in het kader van een goede ruimtelijke ordening het voor een initiatiefnemer niet onmogelijk moet zijn om te kunnen voorzien in de concrete parkeerbehoefte.

Gelet echter op de eigendomssituatie, de wijze waarop het parkeren mogelijk is gemaakt binnen de bestemming detailhandel en binnen de bestemmingen verkeer en groen en de ligging nabij een groot openbaar parkeerterrein (60 parkeerplaatsen) is het college van mening dat er voldoende mogelijkheden beschikbaar zijn om op de planlocatie een supermarkt te realiseren waarbij kan worden voorzien in de concrete parkeerbehoefte. In de planregels is hiervoor in artikel 4 in lid 4.1 onder d opgenomen dat de bestemming Groen in beperkte mate voor parkeervoorzieningen kan worden gebruikt.

Dat zal echter in de fase van vergunningverlening zijn beslag krijgen. Het college anticipeert daarop middels de dynamische verwijzing in de planregels. Daarmee is gewaarborgd dat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. De Notitie Parkeernormen Urk 2014, 1e herziening is daarbij leidend.

In het geval niet zou kunnen worden voorzien in de parkeerbehoefte van een concreet bouwplan is het uiteraard aan het college om daar in de besluitvorming rekening mee te houden. Echter zoals ook in de parkeernotitie staat vermeld, past het in de Urker cultuur om oplossingsgericht te werken en maatwerk te kunnen leveren daar waar mogelijk en nodig. De parkeernotitie is daarop ook ingericht door de mogelijkheid om ontheffing te verlenen of te zoeken naar alternatieve oplossingen in het geval niet volledig kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein.

Het college merkt hierbij aanvullend nog op dat, anders dan indieners, het college van mening is dat de Boni-supermarkt niet is aan te merken als een standaard discounter zoals de Aldi en de Lidl en om die reden zou moeten worden aangemerkt als een supermarkt met bijbehorende hogere parkeernormen. In de Notitie Parkeernormen Urk 2014, wordt uitgegaan van een driedeling in supermarkten:

- discountsupermarkten;
- fullservice supermarkten met een laag of middellaag prijsniveau;

- fullservice supermarkten met een middelhoog of hoog prijsniveau.

In deze driedeling behoort Boni tot de categorie van fullservice supermarkt met een laag of middellaag prijsniveau.

In dit verband geldt dat Boni zich profileert als service-supermarkt met een scherpe prijsstelling. Het assortiment is met 10.000 artikelen kleiner dan bij fullservice supermarkten met een middelhoog en hoog prijsniveau (bijvoorbeeld AH of Plus), maar is duidelijk groter dan het assortiment bij de discountsupermarkten (bijvoorbeeld Aldi). Hieruit volgt reeds dat de Boni is aan te merken als een fullservice supermarkt met een laag of middellaag prijsniveau. Daarnaast volgt het feit dat Boni voor haar klanten met name de functie van primaire supermarkt vervult, eens te meer dat Boni niet op één lijn is te stellen met discounters als Aldi en Lidl. Ook hieruit blijkt dat Boni behoort tot de categorie van fullservice supermarkt met een laag of middellaag prijsniveau.

Voorstel aan de raad:

De zienswijze gegrond verklaren ten aanzien van de parkeernormen en voor het overige **ongegron**d verklaren.