

Nota zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t-m 4

1. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t/m 4 heeft vanaf 10 november 2017 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. Dit betreft onderstaande zienswijze die in eerste instantie pro forma was ingediend zonder inhoudelijke gronden.

Zienswijzen Stijl Advocaten te Amsterdam, mr. M.H.J. van Driel LL.M. namens Kamera Express Zwolle B.V. te Zwolle.

Stijl Advocaten leverden op 21 december 2017 een pro forma zienswijze waarin werd verzocht om tenminste 2 weken uitstel waarbinnen de zienswijze inhoudelijk kon worden aangevuld. Deze 2 weken zijn door de gemeente per brief d.d. 22 december 2017 toegekend. De inhoudelijke zienswijzen zijn op 3 januari 2018 door Stijl Advocaten bij de gemeente aangeleverd en derhalve ontvankelijk.

<i>Reactie reclamant</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ol style="list-style-type: none">1. De zienswijzen zijn gericht tegen het gehele ontwerp bestemmingsplan waaronder de planregeling die betrekking heeft op perceel Het Spijk 8 waar de winkel van CameraNu.nl is gevestigd alsmede op het perceel Het Spijk 6 waar Henkko Meubelen is gevestigd maar waarvan het eigendom recentelijk in handen is van de eigenaren van CameraNu.nl.2. Volgens vaste jurisprudentie van de ABRS is degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit, belanghebbende bij dit besluit, met dien verstande dat dit slechts het geval is indien een onderneming in hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment werkzaam is als de in het plan voorziene bedrijvigheid. Beide winkels verkopen gespecialiseerde veelal professionele high/end-mid/end camera-foto-video/apparatuur zodat zij in	<ol style="list-style-type: none">1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen al is onduidelijk waarom het eigendom van Het Spijk 6 van belang is voor reclamant.2. Een ieder is gerechtigd zienswijzen te geven over een ontwerp bestemmingsplan. Belanghebbenden mogen beroep indienen. Of reclamant belanghebbend is, doet nu dus niet ter zake.

hetzelfde marktsegment werkzaam zijn. De afstand tussen beide winkels is hemelsbreed circa 30 kilometer en circa 40 kilometer over de weg. De autoreistijd bedraagt ongeveer 30 minuten. Beide bedrijven zijn in hetzelfde verzorgingsgebied werkzaam en zijn in hevige concurrentie ten opzichte van elkaar.

3. Concurrentie is acceptabel als dit zich in een gelijk speelveld afspeelt. Dit is hier niet het geval aangezien CameraNu.nl zijn winkelactiviteiten lijkt te mogen uitvoeren op een perifeer bedrijventerrein terwijl Kamera Express is gevestigd in een regulier kernwinkelgebied. Hierdoor is sprake van een van overheidswege gecreëerd ongelijk speelveld en daarmee van oneerlijke concurrentie. Kamera Express, maar ook andere binnen dit verzorgingsgebied werkzame winkels in camera/foto/video artikelen worden hierdoor in hun economische levensvatbaarheid bedreigd waardoor leegstand van winkelruimtes zal ontstaan.
4. Planologisch relevante effecten van de toegestane winkelfunctie op Het Spijk 8 maar ook van andere detailhandelfuncties in het plangebied zijn niet onderzocht.

3. CameraNu.nl is al ruim tien jaar gevestigd op de huidige locatie. Voor de winkelactiviteiten is op 3 april 2007 een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO afgegeven. Deze vrijstellingsprocedure is destijds parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein doorlopen, maar was er geen gelegenheid meer dit in het vastgestelde bestemmingsplan op te nemen. Derhalve wordt de vrijstelling nu opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t/m 4. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie. De beweegredenen voor de gemeente Zwolle om reclamant niet toe te staan op een vergelijkbaar bedrijventerrein, zijn uiteraard de eigen overwegingen van de gemeente Zwolle. Gemeentelijke overheden kunnen verschillende opvattingen hebben over beleid en mogelijkheden op hun eigen grondgebied.
4. Dit is correct omdat er geen sprake is van een nieuwe situatie. In het bestemmingsplan is aangesloten op de planologische mogelijkheden voor reguliere detailhandel en perifere detailhandel zoals opgenomen in het vigerende bestemmingplan. Hierbij merken we op dat in het vigerende plan de term 'grootschalige detailhandel' wordt gebruikt, en dat uit de begripsbepalingen volgt dat daarmee volumineuze detailhandel wordt verstaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt hiervoor het begrip 'perifere detailhandel' gebruikt. Nieuwe grootschalige detailhandel is alleen toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij moet in het kader van het wijzigingsplan onder meer met een behoefteonderzoek

<p>5. De regeling in artikel 4.1 is onduidelijk en is strijdig met de definitie van internetwinkels in artikel 1.33. Het ontwerp bestemmingsplan is dan ook in strijd met rechtszekerheid en zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.</p> <p>6. In artikel 1.33 is ten onrechte niet bepaald dat het leveren van producten niet fysiek ter plaatse mag geschieden en dat het leveren van goederen niet overwegend maar uitsluitend mag plaatsvinden via post-, pakket- of soortgelijke bezorgdiensten. De definitie dient te worden aangepast.</p> <p>7. Het bestaande gebouw aan Het Spijk 8 heeft een vloeroppervlakte van 1200 m² verdeeld over 2 bouwlagen. Het gehele gebouw staat ten dienste van de winkelfunctie van CameraNu.nl, dus is er sprake van grootschalige detailhandel.</p>	<p>de behoefte aan grootschalige detailhandel worden aangetoond en moet worden gemotiveerd dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur en de vestiging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand.</p> <p>5. Juist omdat er sprake is van een showroom en een afhaalmogelijkheid bij deze internetwinkel is expliciet benoemd dat alleen op deze locatie dat is toegestaan bij een internetwinkel. Er wordt in artikel 4.1 dus correct gesproken over een internetwinkel mét showroom en afhaalmogelijkheid. Om toch eventuele verwarring over de terminologie te voorkomen zal een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - camera/audio/video' worden opgenomen bij Het Spijk 8 op de verbeelding en zal hier in artikel 4.1 naar worden verwezen.</p> <p>6. Artikel 1.33 betreft een 'begrip'. Het geeft aan wat de gemeente Urk verstaat onder een internetwinkel. Zoals blijkt uit artikel 4.5 zijn internetwinkels binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 in principe niet toegestaan (met uitzondering van de eerder als zodanig aangeduide internetwinkel op Het Spijk). In artikel 4.6 worden vervolgens de voorwaarden gesteld waaronder eventueel kan worden meegewerkt aan een afwijking. Dit betreft internetwinkels waar alleen sprake is van een opslag en verzendfunctie. Dit is de juiste werkwijze om het beleid van Urk ten aanzien van internetwinkels in het bestemmingsplan te borgen.</p> <p>7. Niet het gehele gebouw is in gebruik als winkelruimte. Het betreft ook kantoorruimte, overslagruimte en magazijnruimte. De definitie doet er verder niet toe omdat de gemeente Urk voor deze locatie een eigen aanduiding heeft opgenomen op basis van een al eerder verleende vrijstelling waarin de activiteiten van CameraNu.nl mogelijk worden gemaakt.</p>
---	---

<p>8. Ten onrechte zijn de aanduiding internetwinkel en het bouwvlak op de verbeelding groter dan het bestaande gebouw op Het Spijk 8, zodat het bestemmingsplan een groter winkelgebouw mogelijk maakt voor een internetwinkel dan het bestaande gebouw. Hetzelfde geldt overigens ook voor andere percelen in het plangebied waaronder Het Spijk 6.</p> <p>9. Er is ten onrechte geen beperking gesteld ten aanzien van het vloeroppervlak van de ter plaatse toegestane (internet)winkelvestiging op Het Spijk 8. Ditzelfde geldt voor andere locaties in het plangebied waar zeer grote winkels kunnen ontstaan, zelfs grootschalige detailhandel, zonder dat de effecten daarvan zijn onderzocht.</p>	<p>8. Alle bouwvlakken in het bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t/m4 zijn hetzelfde als in het voorgaande bestemmingsplan Bedrijventerrein en geven dus dezelfde bouwrechten. De gemeente Urk wil hiermee dezelfde flexibiliteit bieden in de groeimogelijkheden voor haar ondernemers als bij het voorgaande bestemmingsplan. De aanduiding 'internetwinkel' was, zoals onder punt 3 reeds aangegeven in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen. Dit is een apart vrijstellingsbesluit dat nu in het plan is opgenomen (bestaande vergunde situatie). U geeft terecht aan dat de aanduiding groter is dan het huidige pand en dus uitbreiding van de winkelfunctie mogelijk zou maken. Dit is niet de bedoeling van de gemeente Urk. We zullen daarom de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - camera/audio/video' beperken tot het bestaande gebouw. De directe mogelijkheid om meer detailhandel te realiseren dan nu vergund wordt op deze wijze beperkt. Op het perceel Het Spijk 6 is geen directe mogelijkheid voor een internetwinkel opgenomen. Dit kan alleen via een binnenplanse afwijking. Hierbij moet onder meer aan de volgende voorwaarden worden voldaan: verkoop van goederen vanuit het pand en uitstallen van goederen zijn niet toegestaan en inloop- en kijkdagen zijn niet toegestaan.</p> <p>9. Zoals hierboven is aangegeven zal de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – camera/audio/video' worden gelegd op het huidige pand van CameraNu.nl. Dit betekent dat er voor deze functie verder geen uitbreiding mogelijk is binnen het bouwvlak. Met betrekking tot overige locaties waar ondergeschikte detailhandel of perifere detailhandel bij afwijking kan worden toegestaan geldt dat het toegestane aantal vierkante meters niet toeneemt en de functie niet wijzigt</p>
--	---

<p>10. Kamera Express BV maakt om dezelfde reden als hierboven bezwaar tegen de mogelijkheid in artikel 4.6 om 100 m2 ondergeschikte bedrijfsgerelateerde detailhandel toe te staan bij binnenplanse vrijstelling, voor de vestiging van internetwinkels en voor de vestiging van grootschalige detailhandel.</p> <p>11. Vorenstaande klemt temeer omdat het nu geldende bestemmingsplan niet in (internet)winkel/detailhandelfuncties voorziet en het nieuwe bestemmingsplan wel, terwijl in de plantoelichting wordt aangegeven dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan.</p> <p>12. De (internet)winkel/detailhandelfuncties zijn in strijd met de Beleidsnotitie Internetwinkels die in werking is getreden op 29 juli 2016 dat reguliere detailhandel en publieksgerichte vormen van internetwinkels op bedrijfsterreinen verbiedt. De beleidsnotitie staat</p>	<p>ten opzichte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein. Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid voor grootschalige detailhandel geldt dat juist als criterium voor toepassing ervan gevraagd wordt om een behoefteonderzoek en een onderzoek dat aantoont dat geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur of onaanvaardbare leegstand. Daarbij geldt overigens ook nog dat het aantal vierkante meters aan grootschalige detailhandel alleen kan worden gebruikt indien dit ten koste gaat van de hoeveelheid vierkante meters voor perifere detailhandel. De totale hoeveelheid toegestane vierkante meters detailhandel kan dus niet toenemen ten opzichte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein.</p> <p>10. Deze regeling heeft tot doel de verkoop van aan het bedrijf gerelateerde producten mogelijk te maken, mits dit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Met een beperking van de oppervlakte tot maximaal 10% van het bvo met een maximum van 100 m2 is de verkoop van detailhandelsproducten van zodanig ondergeschikte aard, dat daaraan in planologisch opzicht geen zelfstandige betekenis toekomt en volgens vaste jurisprudentie moet worden toegestaan. Zie verder bovenstaande reactie.</p> <p>11. Er is met betrekking tot Het Spijk 8 inderdaad geen sprake van een conserverende bestemming. Er is echter ook geen sprake van een nieuwe situatie aangezien CameraNu.nl een vrijstelling heeft voor detailhandel op grond van artikel 19 lid 3 WRO.</p> <p>12. In het geval van Het Spijk 8 is er sprake van een bestaande situatie die legaal is ontstaan middels een vrijstelling artikel 19 lid 3 WRO. De Beleidsnotitie Internetwinkels geeft aan wat de beleidsrichting is voor internetwinkels binnen de gemeente Urk. Het vormt</p>
--	---

nadrukkelijk geen internetwinkels toe waar uitstalling, klantbezoek, verkoop en levering of afhalen van goederen in het pand plaatsvindt. Op Het Spijk 8 exploiteert CameraNu.nl echter een reguliere winkel waardoor sprake is van oneerlijke concurrentie in strijd met het gemeentelijk beleid.

13. De (internet)winkel/detailhandelsfuncties zijn in strijd met de Detailhandelsvisie gemeente Urk 2015-2025+ en de provinciale RO Visie Werklocaties dat verdere groei van detailhandel op het bedrijfsterrein verbiedt (behoudens perifere detailhandel in volumineuze producten).

echter geen aanleiding om CameraNu.nl weg te bestemmen. In de beleidsnotitie wordt overigens ook aangegeven onder welke omstandigheden het denkbaar is dat internetwinkels met showroom en afhaalmogelijkheid op het bedrijventerrein mogelijk zouden moeten zijn. Hieronder een citaat uit de beleidsnotitie:

“Voor grootschalige internetbedrijven die onder de 3e of 4e categorie vallen en waarvan de aard van de producten en de omvang van de webwinkel, inclusief opslag en distributie, dusdanig groot is dat deze ruimtelijk niet meer ingepast kan worden in een winkelcentrum, kan het college tot een ander besluit komen, om deze wel toe te staan op een bedrijventerrein. Er wordt dan gedacht aan bedrijven van meer dan 1500 m² bvo met een sterke verkeersaantrekkende werking die zich richten op één specifieke doelgroep. Dit zal worden uitgewerkt in de actualisatie van het bestemmingsplan bedrijventerrein”. Bovengenoemde uitwerking in de actualisatie van het bestemmingsplan Bedrijventerrein heeft bij deze plaatsgevonden. Het Spijk 8 heeft een eigen aanduiding gekregen als ‘specifieke vorm van detailhandel – camera/audio/video’. Verder zijn er zoals ook onder punt 9 is aangegeven mogelijkheden om onder strikte voorwaarden en motiveringsplicht (nieuwe) grootschalige detailhandel toe te staan bij wijzigingsbevoegdheid.

13. Planologisch gezien wordt geen *extra* detailhandel toegestaan op het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t/m 4 wordt (met betrekking tot detailhandel) ten opzichte van het oude bestemmingsplan Bedrijventerrein alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor grootschalige detailhandel, waarbij de hoeveelheid detailhandelsoppervlak niet mag toenemen ten opzichte

<p>14. Het bestemmingsplan is dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening en in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid, alsmede met het zorgvuldigheids-, motiverings- en rechtszekerheidsbeginsel.</p> <p>15. Verzocht wordt de zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet conform het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen.</p>	<p>van het oude bestemmingsplan. Verder is zoals eerder aangegeven de vrijstelling voor Het Spijk 8 op grond van artikel 19 lid 3 WRO nu in het bestemmingsplan verwerkt.</p> <p>14. De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met de beantwoording van het vooroverleg en de aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. De gemeente Urk en de provincie Flevoland zijn dan ook niet van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is deugdelijk gemotiveerd en zorgvuldig voorbereid.</p> <p>15. De zienswijzen worden ongegrond verklaard met uitzondering van punt 5 waar de aanduiding 'internetwinkel' zal worden vervangen door 'specifieke vorm van detailhandel - camera/audio/video' en punt 8 en 9 voor zover het gaat om een beperking van de mogelijkheid van detailhandel. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – camera/audio/video' gelegd op het pand dat in de verleende vrijstelling is betrokken.</p>
---	---

2. Wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t/m 4 zal gewijzigd worden vastgesteld. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Verbeelding

Bij Het Spijk 8 wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - camera/audio/video' geplaatst op het bestaande gebouw.

Regels

Artikel 4.1 sub f luidt nu als volgt: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - camera/audio/video' een winkel voor audio/video apparatuur met showroom en afhaalmogelijkheid."

Artikel 4.5 sub a onder 1 luidt nu als volgt: "gronden en bouwwerken voor een internetwinkel;"

Ambtelijk zijn er ook nog enige wijzigingen gewenst mede naar aanleiding van informele reacties van Veiligheidsregio Flevoland/Brandweer Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland.

Verbeelding

De ligging van de persleiding voor het riool is enigszins aangepast. Dit heeft betrekking op de dubbelbestemming Leiding-Riool en op het figuur 'hartlijn leiding – riool'.

De aanduiding 'detailhandel perifeer' is van toepassing op het meest zuidoostelijke vlak met bestemming Bedrijventerrein – 2, naast de locatie met de bestemming Kantoor. Perifere detailhandel mag dus plaatsvinden (mits er conform de regels geen sprake is van een toename van oppervlakte van het totaal aan perifere detailhandel).

Regels

Het begrip “bedrijfsverzamelgebouw” is opgenomen in artikel 1.

Het begrip “unitbouw” is opgenomen in artikel 1.

In artikel 26.3 is een voorrangsbepaling opgenomen voor de dubbelbestemmingen Waterstaat-Waterkering en Waarde Archeologie 7. In deze regeling is aangegeven dat indien sprake is van overlap de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering primair geldt boven de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 7.

In de artikelen 3.4 sub d, 4.4 sub d en 5.4 sub d zal ten behoeve van het afwijken van het verbod op bedrijfsverzamelgebouwen eveneens een verwijzing worden opgenomen naar de beleidsregels “Bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw” die op 12 december 2017 is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Plantoelichting

In paragraaf 3.3.9 wordt uiteengezet wat wordt verstaan onder de beleidsregel Bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw en hoe deze is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Paragraaf 4.5 wordt uitgebreid met een nadere toelichting over externe veiligheid en hoe wordt omgegaan in het kader van incidenten. Als bijlage bij de plantoelichting wordt de opmerking van de Brandweer Flevoland opgenomen.

De “Nota van zienswijzen en wijzigingen” is als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting.