

**ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING
"HANDELEN IN STRIJD REGELS MET RUIMTELIJKE ORDENING" EN "BOUWEN"
VAN LIDL NEDERLAND BV TEN BEHOEVE VAN EEN SUPERMARKT OP HET
PERCEEL, PLAATSELIJK BEKEND HERMESWEG 23**

Gedurende de termijn van tervisielegging (1 oktober 2015 t/m 11 november 2015) is aan een ieder de gelegenheid geboden zienswijzen in te dienen. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. Bogaerts & Groenen advocaten, namens Agrimarkt b.v., p/a Postbus 127, 5280 AC BOXTEL;
2. Bricks advocaten, namens Scapino B.V., Van Heenvlietlaan 198, 1083 CM AMSTERDAM;
3. Advocatenkantoor Wouw, namens Projekt Maatschappij Zeeland B.V., Plantagebaan 55, 4724 CJ WOUW.

De zienswijzen zijn bij deze antwoordnota gevoegd (bijlagen 1, 2 en 3).

ONTVANKELIJKHEID

De zienswijzen zijn alle binnen de gestelde termijn ingekomen. Om die reden zijn de indieners ontvankelijk in hun zienswijze.

Agrimarkt b.v. exploiteert een supermarkt in het wijkwinkelcentrum Papegaaienburg in Vlissingen. Scapino B.V. is huurder bij Lidl (sinds de aankoop door Lidl van het gebouw op 27 februari 2014) van een gedeelte van het pand Hermesweg 23 en exploiteert een kleding/schoenenzaak. Projekt Maatschappij Zeeland is eigenaresse van het, aan het perceel van de aanvraag grenzende, pand Hermesweg 25, waarin haar huurder - Jumbo - een supermarkt exploiteert.

ZAKELIJKE SAMENVATTING ZIENSWIJZE 1 (BOGAERTS & GROENEN)

A. Vigerend bestemmingsplan

Vastgehouden dient te worden aan de vigerende bestemmingen ter plaatse: Bedrijf-1, detailhandel branche in/om huis en detailhandel volumineuze goederen; reguliere detailhandel in food is verboden.

B. De supermarktstructuurvisie van DTNP

1. Het bouwplan is strijdig met het ontwerp van de supermarktstructuurvisie, zoals deze t/m 29 mei 2015 ter inzage is gelegd en waartegen eveneens een zienswijze is ingediend, die als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden:
 - a. het bouwplan zal een ondermijnend effect hebben op de binnenstad en de wijkcentra, waar in één van die centra (Papegaaienburg) Agrimarkt een supermarkt exploiteert; op basis van toezeggingen van de gemeente mocht Agrimarkt erop vertrouwen, dat het supermarktaanbod op Baskensburg niet zou toenemen;
 - b. in de supermarktstructuurvisie wordt geconcludeerd, dat er kwantitatief geen aanleiding is voor uitbreiding van het supermarktaanbod en dat betekent voor Baskensburg slechts één grootschalige supermarkt (de huidige AH XL);
 - c. het bouwplan is, gelet op het gestelde in de supermarktstructuurvisie, strijdig met de eisen van een goede ruimtelijke ordening; tevens is het strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en is het willekeurig, omdat enerzijds een supermarktstructuurvisie ter inzage wordt gelegd en anderzijds toch medewerking wordt verleend aan het onderhavige bouwplan;
 - d. op grond van de onder a t/m c genoemde argumenten, dient geen ontheffing te worden verleend van de vigerende bestemming.

C. Het ontwerp-besluit

2. de aanvraag past niet binnen de reikwijdte van het op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht vastgestelde raadsbesluit van 27 januari 2011 (aanwijzing categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist); er wordt vanuit gegaan, dat de gemeenteraad zich op het standpunt stelt, dat het onderhavige bouwplan - gelet op de inhoud van de supermarktstructuurvisie - aan haar ter beoordeling voorgelegd dient te worden.

Behoort bij een besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Vlissingen d.d.

D. De ruimtelijke onderbouwing van Bureau Rothuizen

3. ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden met de op 1 mei 2011 aan Lidl verleende omgevingsvergunning, waaraan geen uitvoering is gegeven; deze komt voor intrekking in aanmerking; deze vergunning is verleend voor een ander perceelsgedeelte, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend; daarom betreft het bouwplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

E. Ruimtelijke onderbouwing/provinciaal beleid

4. de ontwikkeling is strijdig met het provinciale beleid (Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en VRPZ), omdat deze niet voldoet aan de duurzaamheidsladder en omdat uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen primair dient plaats te vinden in het bestaande kernwinkelgebied, waartoe Baskenburg niet behoort.

F. Ruimtelijke onderbouwing/gemeentelijk beleid

5. de ruimtelijke onderbouwing is strijdig met het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding: geen onderzoek, zoals DTNP heeft gedaan voor de supermarktstructuurvisie, detailhandel in food op Baskenburg niet toelaatbaar, aanbod dient aldaar beperkt te blijven tot volumineuze detailhandel; niet ingegaan is op de supermarktstructuurvisie;
6. dat de beoogde ontwikkeling zou voorzelen in een aantoonbare behoefte, niet zou leiden tot noemenswaardige effecten op de supermarktstructuur, zou zorgen voor afname aan leegstaande bebouwing en kwalitatieve impuls zou vormen voor de onderhavige locatie, wordt bestreden: het tegendeel blijkt uit het provinciale en gemeentelijke beleid en de supermarktstructuurvisie; de conclusie, dat de beoogde ontwikkeling niet tot noemenswaardige effecten op de supermarktstructuur leidt, is dan ook op niets gebaseerd; toevoeging van deze supermarkt zal leiden tot verdere leegstand in het kernwinkelgebied en de wijkwinkelcentra en tot verstoring van de distributie-planologische verhoudingen in de gemeente.

G. De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

7. de ladder voor duurzame verstedelijking is wel van toepassing, omdat:
 - a. het bouwplan wel degelijk moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling; het gaat om nieuwbouw op een plek, waar daarvoor geen bebouwing stond, althans geen supermarkt was gevestigd; dat ter plaatse al een bepaalde bestemming gold is onvoldoende om te concluderen, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
 - b. de eerder vergunde supermarkt is nimmer gerealiseerd en gold voor een ander perceelsgedeelte met voorheen een andere feitelijke en planologische bestemming; het bouwplan kan dan ook niet worden gezien als een uitbreiding van 170 m2 bvo op een niet gerealiseerd bouwplan;
 - c. de vergelijking met de uitspraak van de ABRS van 3 december 2014 gaat niet op, omdat in die uitspraak werd aangenomen, dat het om kleinschalige bebouwing gaat en dat het desbetreffende plan niet zou voorzien in detailhandel of in een andere stedelijke voorziening; nu gaat het om nieuwvestiging van een supermarkt op een bedrijventerrein;
 - d. de vergelijking met de uitspraak van de ABRS van 25 augustus 2015 gaat ook niet op, omdat het om meer gaat dan een functiewijziging van een bestaand pand; nu gaat het om nieuwbouw van een voorziening, die ter plaatse niet eerder was toegestaan;
 - e. uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een vergelijkbare analyse naar de behoefte is uitgevoerd, die aansluit bij die analyse in de supermarktstructuurvisie en juist om die reden dient geen medewerking te worden verleend;
8. gesteld wordt in de ruimtelijke onderbouwing, dat de supermarkt van Lidl een regionale rol zou kunnen vervullen; dit is in strijd met de analyse in de supermarktstructuurvisie, waarin wordt geconcludeerd, dat slechts één grootschalige supermarkt op Baskenburg een regionale rol kan vervullen; m.a.w. er is geen sprake van een regionale behoefte en men kan zich niet vinden in de conclusie, dat er geen sprake zou zijn van een noemenswaardige aantasting van de voorzieningenstructuur en met name van het stadscentrum en de wijkcentra;
9. de stelling dat andere vormen van detailhandel niet langer mogelijk zouden zijn wordt bestreden: het gaat erom, dat het nog zeer wel mogelijk is om de locatie te laten gebruiken voor een bedrijfsmatige bestemming of voor volumineuze detailhandel.

H. Economische uitvoerbaarheid

10. verzocht wordt om een afschrift van de exploitatieovereenkomst.

1. Privaatrechtelijke belemmering

11. privaatrechtelijke belemmeringen dienen afgewogen te worden; een dergelijke belemmering doet zich hier voor: gehandeld wordt in strijd met de vaststellingsovereenkomst, die verwoord is in de brief van 6 juni 2011 van B&W van Vlissingen; daarop is al eerder gewezen in de brief van 19 oktober 2015, waarnaar wordt verwezen.

COMMENTAAR GEMEENTE

A. Vigerend bestemmingsplan

De zienswijze heeft aanleiding gegeven de relevante oppervlaktematen, zoals die in de ruimtelijke onderbouwing zijn gehanteerd, opnieuw te bezien. Het bestaande, oorspronkelijke, gebouw, dat vrijwel geheel gesloopt wordt, is groot, zo blijkt na raadpleging van de bouwtekening en van de beschikbare geografische informatie, **3.500 m²**. Een klein deel van het bestaande gebouw - **415 m²** - blijft behouden, zodat de oppervlakte van de gronden, waarop de supermarkt en (een deel van) het parkeerterrein is voorzien, **3.085 m²** bedraagt. Het gebouw van de supermarkt, dat op die gronden zal worden gebouwd, is groot **1.200 m²**. Deze oppervlaktematen wijken iets af van de in de ruimtelijke onderbouwing genoemde: daar waar in de ruimtelijke onderbouwing, en meer specifiek in de paragrafen 2.1, figuur 5 en 2.2, andere oppervlaktematen zijn genoemd, worden deze geacht te zijn vervangen door de hiervoor en hierna genoemde maten.

De door appellant aangegeven opsomming van bestemmingen is onjuist en onvolledig. Op de gronden van het te slopen deel van het bestaande gebouw gelden de navolgende (deels elkaar overlappende) bestemmingen met daarbij aangegeven de oppervlaktes van de genummerde bestemmingsvlakken (zie de bij deze antwoordnota behorende bijlage 4):

- Bedrijf - 1: (1,2,3,4,5a,5c,6,7a,8; bestaande, te slopen, gebouw)	3.085 m ² ;
- Specifieke vorm van detailhandel-branche in/om huis: (cf. Bedrijf-1)	3.085 m ² ;
- Specifieke vorm van detailhandel-detailhandel volumineuze goederen 2: (cf. Bedrijf-1)	3.085 m ² ;
- Detailhandel: (2,3,4,5a,5c)	1.530 m ² ;
- Specifieke vorm van detailhandel-detailhandel volumineuze goederen 1: (1,7a,8)	1.405 m ² ;
- Supermarkt: (1,2)	200 m ² ;
- Horeca: (6)	150 m ² ;

Op de bij deze antwoordnota behorende tekening (bijlage 4) staan de bestemmingsvlakken met oppervlakte (afgerond op 5 m²) ingetekend. Binnen het volledige nu bestaande gebouw (3.500 m²) geldt o.m.) voor een oppervlakte van 1.820 m² (bestemmingsvlakken 1,2,3,4,5a,5b,5c) de bestemmingen detailhandel/supermarkt. In de nadere beoordeling van de zienswijze is met name dit gegeven in de gemaakte afwegingen relevant.

Indien de gronden worden bezien, waarop het gebouw voor de supermarkt wordt gesitueerd, gelden voor die gronden de navolgende bestemmingen:

- voor een oppervlakte van 370 m² (bestemmingsvlak 5a [340 m²] + strook van 30 meter van 1 meter breed [30 m²] langs noordzijde gebouw): de bestemming detailhandel;
- voor een oppervlakte van 1.200 m² (gehele gebouw): de bestemming specifieke vorm van detailhandel - branche in/om huis;
- voor een oppervlakte van ca 75 m² (ca de helft van bestemmingsvlak 6): horeca;
- voor een oppervlakte van 755 m² (bestemmingsvlak 7a): specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in volumineuze goederen 1.

Met laatstgenoemde drie bestemmingen is de aanvraag dus in strijd.

Het is dus onjuist, dat reguliere detailhandel in food verboden is: binnen de bestemming detailhandel (en uiteraard ook binnen de bestemming supermarkt) is dit zonder enige beperking toegestaan. Om die reden is in 2011 een vergunning verleend voor een supermarkt met een omvang van 1.030 m² (bestemmingsvlakken 1,2,3). De afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (en de vergunning) betreft:

- de situering van het gebouw op gronden met een oppervlakte van 830 m², waarop een supermarkt niet is toegestaan: 1200 m² minus 370 m² (bestemmingsvlak 5a - 340 m² - + strook van 30 bij 1 meter langs noordzijde gebouw) op gronden, waarop detailhandel wel is toegestaan;
- de overschrijding van de bouwhoogte van 5 meter met ca 2,5 meter.

Met inachtneming van de geldende wettelijke procedures mag en kan - gemotiveerd - van een bestemmingsplan worden afgeweken. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan is beperkt, nu op een gedeelte van de desbetreffende gronden al een supermarkt is toegestaan (bestemming detailhandel), de oppervlakte aan bebouwing op grond van het bestemmingsplan is

toegestaan en nu zelfs ook veel groter is. In de ruimtelijke onderbouwing en onderstaand is aangegeven waarom het college bereid is af te wijken van het geldende bestemmingsplan en van mening is, dat dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de zienswijze wordt ook niet aangegeven waarom vastgehouden zou moeten worden aan de geldende voorschriften van het bestemmingsplan.

B. De supermarktstructuurvisie van DTNP

1. In haar advies - door DTNP ontwerp-supermarktstructuurvisie genoemd - formuleert zij een, idealiter bezien, op lange termijn gewenste ontwikkeling en spreiding van supermarkten in de Gemeente Vlissingen. In een, op verzoek van de gemeente opgestelde, aanvullende notitie is DTNP (bijlage 5) ingegaan op de onderhavige ontwikkeling, waarbij DTNP een tweetal denkbare bestuurlijke scenario's schetst. Tevens geeft zij aan, dat de huidige feitelijke en vergunde situatie afwijkt van de naar haar mening gewenste situatie op de lange termijn. Ook heeft DTNP de cijfers geactualiseerd, waaruit blijkt, dat het feitelijk aanbod iets lager is, dan in het eerste advies van DTNP staat aangegeven. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een rapport van Bureau Stedelijke Planning, waaruit blijkt, dat zij een grotere supermarkt van Lidl dan de thans vergunde 1.030 m² bvo op Baskenburg een goede ontwikkeling achten. Onder F wordt nader ingegaan op de gemotiveerde bestuurlijke keuze om medewerking te verlenen aan de aanvraag van Lidl Nederland BV.

Het besluitvormingsproces over de ontwerp-supermarktstructuurvisie vormt een afzonderlijk traject. Ongeacht de uitkomst, is medewerking aan de door Lidl beoogde ontwikkeling, legitiem, omdat de gemeenteraad feitelijk met het plan van Lidl (en de beslissing daarop van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015) heeft ingestemd door - na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld - de beslissing niet aan de raad te houden, maar aan burgemeester en wethouders te laten. Een besluit over de ingediende aanvraag van Lidl is ook verplicht en noodzakelijk vanwege de geldende wettelijke beslistermijnen en kan alleen al om die reden niet gekoppeld worden aan de besluitvorming over de ontwerp-supermarktstructuurvisie.

Behalve deze argumenten, is er ook een aantal inhoudelijke redenen om de besluitvorming over de aanvraag van Lidl niet uit te stellen (zo dit dus al wettelijk mogelijk zou zijn en aanvrager daarmee zou willen instemmen):

- Lidl beschikt al over een vergunning voor een supermarkt van 1.030 m² bvo (870 m² wvo);
- de afwijking van het geldende bestemmingsplan is beperkt;
- de ontwikkeling leidt tot een afname (uit de markt nemen) van 1.620 m² reguliere, perifeer gelegen, detailhandelsmogelijkheden (zie hierna ook onder F) en past daarmee in het algemene detailhandelsbeleid;
- de ontwikkeling geeft een impuls aan de revitalisering van en zorgt voor een, stedenbouwkundig gezien, kwalitatieve verbetering van dit deel van het verouderde bedrijventerrein Baskenburg en leidt tot minder leegstand op dit terrein;
- de ontwikkeling betreft niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie hierna onder G).

C. Het ontwerp-besluit

2. De raadsbesluiten van 16 juli 2015 en 27 januari 2011 zijn duidelijk: de bouw van commerciële voorzieningen tot een oppervlakte van 1.500 m² valt binnen de door de raad aangewezen categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. De aanvraag van Lidl valt dus binnen de reikwijdte van genoemde raadsbesluiten. De procedure voorziet erin, dat de raadsleden, aan de hand van de door hen te beoordelen aanvraag met alle bijbehorende stukken, de zienswijzen en het commentaar van burgemeester en wethouders, kunnen aangeven de beslissing aan de raad te houden. De besluitvorming met betrekking tot de ontwerp-supermarktstructuurvisie doet hier niet aan af. Zoals hiervoor onder 1 al aangegeven heeft de gemeenteraad feitelijk met het plan (en de beslissing daarop van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015) van Lidl ingestemd door - na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld - de beslissing niet aan de raad te houden, en derhalve aan burgemeester en wethouders te laten.

D. De ruimtelijke onderbouwing van Bureau Rothuizen

3. Om, binnen de (limitatieve) wettelijke kaders van het bestuurs- en omgevingsrecht, tot intrekking van een vergunning over te kunnen gaan, dienen zich zeer zwaarwegende omstandigheden voor te doen. Daar is in dit geval geen sprake van. Het enkele feit, dat door Lidl

nog geen gebruik is gemaakt van haar onherroepelijke vergunning voor een supermarkt, is – nota bene in afwachting van deze procedure - onvoldoende om tot intrekking over te gaan.

Onder punt G zal worden beargumenteerd, waarom er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening).

E. Ruimtelijke onderbouwing/provinciaal beleid

4. Het provinciaal beleidsdoel ten aanzien van detailhandelsvoorzieningen is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden (artikel 2.2, lid 8, van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, hierna: VRPZ). Met het plan van Lidl wordt een aanzienlijke afname van de ter plaatse aanwezige verschillende perifere detailhandelsbestemmingen bewerkstelligd, waardoor bijgedragen wordt aan dit beleidsdoel.

Daarnaast is in de toelichting op artikel 2.2, lid 8, van de VRPZ geschreven (citaat): "Hierbij bestaat wel afwegingsruimte. Bijv. een supermarkt, die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied binnen de bebouwde kom worden toegestaan". Met het voorliggende plan wordt dus niet gehandeld in strijd met de provinciale beleidsdoelstellingen.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie per e-mail d.d. 23 oktober 2016 aangegeven geen zienswijze in te zullen dienen. Tevens is in de reactie aangegeven, dat de ontwerp-omgevingsvergunning niet zal leiden tot een verandering van de regionale effecten ten opzichte van de eerder vergunde situatie. De zienswijzen zijn vervolgens door de gemeente gemeld bij de provincie, waarna bij brief d.d. 1 december 2015 de provincie nogmaals expliciet heeft aangegeven deze ontwikkeling toe te laten.

De conclusie is, dat dit plan niet in strijd is met het provinciaal beleid (Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland).

F. Ruimtelijke onderbouwing/gemeentelijk beleid

5/6. Niet valt in te zien waarom de ruimtelijke onderbouwing onzorgvuldig zou zijn voorbereid, integendeel. Bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd een door het Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde analyse naar de haalbaarheid en de effecten van de beoogde supermarkt. Daarin wordt de conclusie getrokken, dat de ruimtelijke effecten door het verschil tussen de onherroepelijke vergunning (1.030 m² bvo) en de gevraagde vergunning (1.200 m² bvo) nihil zijn: geen van de bestaande winkelcentra zullen in hun toekomstperspectief worden bedreigd door de beoogde supermarkt van Lidl aan de Hermesweg 23.

Het gemeentelijk beleid is vorm gegeven in de Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen. Op 1 mei 2012 heeft het college ingestemd en is akkoord gegaan met de visie, zoals verwoord in de hoofdstukken 3.4, 3.5, 4.2, 4.3 en 5.1 van deze visie. De gemeenteraad heeft op 31 mei 2012 kennis genomen van de visie (niet vastgesteld dus), maar heeft uitsluitend ingestemd met het in het raadsvoorstel opgenomen uitvoeringsprogramma.

Uit de toets van het plan van Lidl aan de, door ons college onderschreven, visie op hoofdlijnen (paragraaf 3.4 van de detailhandelsstructuurvisie), blijkt het volgende:

- nieuwe winkelinitiatieven alleen op bestaande winkellocaties: dat is het geval, met dien verstande, dat er in feite geen sprake is van een nieuw winkelinitiatief;
- versterking van de positie binnenstad als hoofdwinkelgebied: met terugdringing van de detailhandelsmogelijkheden op Baskensburg wordt daaraan een bijdrage geleverd;
- versterking van de toeristische attractiviteit van de binnenstad: een supermarkt is voor dat doel niet relevant;
- concentratie van winkelinitiatieven in centrum op gevarieerd niet-dagelijks winkelaanbod: met het voor een betekendend deel uit de markt halen van deze perifere detailhandelslocatie en deze uitsluitend voor een supermarkt te bestemmen wordt daaraan een bijdrage geleverd;
- behoud compleet pakket dagelijkse voorzieningen en concentratie winkels in de dagelijkse sector in de wijkwinkelcentra: de beoogde supermarkt leidt niet tot aantasting van de wijkwinkelcentra; sterker nog, met name Lidl investeert in belangrijke mate in die centra;
- één locatie voor volumineuze detailhandel op Baskensburg: daaraan wordt met dit plan geen afbreuk gedaan, omdat dit plan geen volumineuze detailhandel betreft; in de, samen met de

ondernemers, te ontwikkelen visie op de bestemmingen voor Baskensburg moet deze doelstelling verder gestalte krijgen en nader uitgewerkt worden;

- buiten centra streven naar het opheffen van het winkeloppervlak: volledige opheffing vindt niet plaats, maar wel een aanzienlijke gedeeltelijk opheffing; overigens is het niet of nauwelijks mogelijk voor een gemeente om winkeloppervlak buiten de centra weg te bestemmen zonder met enorme schadeclaims geconfronteerd te worden; dit zal altijd in samenwerking met eigenaren en investeerders moeten plaatsvinden, wat, naar aanleiding van de voorliggende aanvraag, met Lidl nu is overeengekomen.

Daarnaast wordt bovendien voldaan aan het gestelde in paragraaf 5.1 van de detailhandelsvisie waarin staat aangegeven (citaat): "Bestaande leegstand op Baskensburg wordt bij voorkeur uit de markt genomen of ingevuld met volumineuze detailhandel. Overige branches worden alleen toegestaan als die juridisch-planologisch verankerd zijn". De gevraagde (en verleende) vergunning is hiermee in overeenstemming.

Bij de door het college gemaakte beleidsmatige afweging om medewerking te verlenen is van doorslaggevend belang, dat, bij strikte handhaving van de vigerende bestemmingen, het resultaat is, dat versnipperd vele vormen van detailhandel op Baskensburg mogelijk zijn, wat tot ongewenste leegstand leidt en versnipperde detailhandel, naast een supermarkt van 1.030 m² bvo, hetgeen niet strookt met de visie op hoofdlijnen.

Al deze aspecten en gevolgen afwegende, past de door Lidl geïnitieerde ontwikkeling in de doelstellingen van het algemene detailhandelsbeleid. Ten aanzien van de gestelde strijdigheid met de ontwerp-supermarktstructuurvisie van DTNP, wordt opgemerkt, dat dit een advies aan de gemeente betreft voor een op de lange termijn door DTNP als idealiter gewenst beschouwde structuur. Dit is derhalve geen gemeentelijk beleid. Daar komt bij, dat DTNP zelf in de aanvullende notitie ook aangeeft, dat de huidige feitelijke en vergunden situatie afwijkt van de naar haar mening gewenste situatie op lange termijn en BSP (bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing) een supermarkt van 1.200 m² op Baskensburg als een gewenste ontwikkeling ziet.

De algehele conclusie luidt dan ook, dat het voorliggende plan van Lidl niet in strijd is met zowel het detailhandelsbeleid als met een goede ruimtelijke ordening. Door de afname van de verschillende vormen van detailhandel/horeca, van de bebouwing en van het ruimtebeslag en door het verder voorkomen van leegstand en verval, wordt een bijdrage geleverd aan het beleid.

G. De ladder voor duurzame verstedelijking

7. De onderhavige, door Lidl beoogde, ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daartoe wordt het volgende aangevoerd. In diverse uitspraken van de Raad van State is aan de orde geweest of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de uitspraak van 15 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2210) overwoog de Afdeling in rechtsoverweging 10.3: *"Gelet op het voorgaande voorziet het wijzigingsplan niet in een uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied" en derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, hoewel het plan een wijziging van het gebruik van het perceel Ockhuizenweg 3 mogelijk maakt. Met deze planologische functiewijziging worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot en vindt in zoverre geen nieuw beslag op de ruimte plaats. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing."* Dit bestemmingsplan maakte het mogelijk dat een afvalverwerkingsbedrijf op het naastgelegen perceel zou uitbreiden.

In de uitspraak van 5 augustus 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2517) overwoog de Afdeling in rechtsoverweging 5.3: *"Gelet op het voorgaande voorziet het plan niet in een uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan en derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Weliswaar maakt het plan een wijziging van het gebruik van het perceel Prinsenaan 80 mogelijk, maar met deze planologische functiewijziging worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot en vindt geen nieuw beslag op de ruimte plaats."*

In de uitspraak van 25 augustus 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2784) overwoog de voorzitter van de Afdeling in rechtsoverweging 4.2: *"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201400276/1/R2) voorziet een plan dat geen uitbreiding van de*

maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan toestaat, niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Naar het voorlopige oordeel van de voorzieningenrechter is ook in dit geval, waarin het plan ten opzichte van het vorige plan niet voorziet in uitbreiding van de bebouwing, maar uitsluitend in uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden daarvan, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro derhalve niet van toepassing. In dit bestemmingsplan ging het om de toevoeging van de functie detailhandel aan reeds toegestane functies en was nog sprake van een onbebouwd perceel.

In de uitspraak van 21 oktober 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3213) oordeelde de Afdeling in rechtsoverweging 6.2: *"De in het project voorziene toevoeging van 769 m2 bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel ten opzichte van de in het bestemmingsplan als richtlijn vermelde maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte van 7.500 m2 aan detailhandel op het Meerplein als het gevolg van een inpassende functiewijziging, waarbij een deel van de stallingsgarage plaatsmaakt voor een magazijn- en expeditieruimte ten behoeve van detailhandel. Door deze functiewijziging worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot en vindt er derhalve geen nieuw beslag op de ruimte plaats."* In deze uitspraak ging het om een omgevingsvergunning.

Het vigerende bestemmingsplan laat aanzienlijk meer bebouwing toe dan middels de onderhavige vergunning vergund wordt. Sterker nog: er wordt zelfs aanzienlijk meer gesloopt dan de 1.200 m2, die met deze aanvraag vergund wordt. Daarnaast laat het vigerende bestemmingsplan reeds detailhandel toe en betreft het slechts een uitbreiding van één van de ter plaatse toegestane vormen van detailhandel. Het plan betreft dan ook slechts een beperkte functiewijziging, waarbij geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag.

Gelet op bovenstaande uitspraken is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin is in de ruimtelijke onderbouwing – ten overvloede – ook nog onderbouwd dat aan de ladder, als die van toepassing zou zijn, zou worden voldaan.

8. Nogmaals wordt herhaald, dat de supermarktstructuurvisie, die door DTNP is opgesteld een advies aan de gemeente betreft voor een door DTNP als idealiter gewenst beschouwde supermarktstructuur op lange termijn, waarbij geabstraheerd wordt van de feitelijk bestaande en vergunde situatie. Daarin acht DTNP één regionaal verzorgende supermarkt afdoende. Wel heeft zij het bestaan van de andere bestaande en vergunde supermarkten op Baskensburg als een feit erkend. In het rapport (bijlage bij ruimtelijke onderbouwing) geeft BSP uitgebreid onderbouwd aan dat een Lidl supermarkt ter plaatse een regionaal verzorgende functie zou kunnen hebben. Gelet op de feitelijke en vergunde situatie, de wens om leegstand op Baskensburg tegen te gaan en het rapport van BSP (geen wezenlijke gevolgen voor andere locaties en voor Baskensburg gewenst), achten wij een Lidl supermarkt van 1200m2 ruimtelijk aanvaardbaar.

9. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing terecht op pagina 15 is opgemerkt, spreekt de detailhandelsvisie voor Baskensburg uit dat 'afwijkende' vormen van detailhandel op Baskensburg mogelijk zijn en wordt in deze visie ook geconstateerd, dat onvoldoende behoefte bestaat om de grote mate van leegstand in Baskensburg te vullen met winkels uit die branche. De praktijk laat dat ook al geruime tijd zien. Juist met het onderhavige plan wordt een substantiële hoeveelheid leegstaande bebouwing geamoveerd en vervangen door een supermarkt van aanvrager ter grootte van 1.200 m2 en parkeerterrein. Op die plek is dan geen 'afwijkende' vorm van detailhandel meer mogelijk. Er wordt een groot aantal m2 voor afwijkende/bijzondere vormen van detailhandel uit de markt gehaald.

H. Economische uitvoerbaarheid

10. De grondexploitatieovereenkomst is, op de wettelijk voorgeschreven wijze, gepubliceerd op 21 oktober 2015 (zie bijlage 6). Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. De overeenkomst houdt in, dat alle gemeentelijke kosten (incl. planschade) voor rekening van initiatiefnemer komen. Tevens is een bestemmingsregeling voor de nieuw beoogde situatie overeengekomen (zie hiervoor onder A, 3^e alinea), die in een eerstvolgende actualisatie van het nu geldende planologisch regime (bestemmingsplan) zal worden opgenomen dan wel zal worden verankerd in andere beschikbaar zijnde (beheersverordening) of beschikbaar komende juridisch-planologische instrumenten (omgevingsplan).

I. Privaatrechtelijke belemmering

11. Het privaatrechtelijke aspect, waarop wordt bedoeld, is afgewogen. Echter, de gemeente heeft de conclusie getrokken, zoals verwoord in de brief van 19 oktober 2015 van Adriaanse en Van der Weel advocaten, dat de vaststellingsovereenkomst - verwoord in de brief van B&W van Vlissingen van 6 juni 2011 - niet van toepassing is op locaties, waar reeds planologische mogelijkheden bestaan. Temeer, nu al vòòr dat tijdstip (11 mei 2011) aan Lidl een vergunning is verleend voor een supermarkt op deze locatie ter grootte van 1.030 m² bvo. In de vaststellingsovereenkomst met Agrimarkt bv is dat ook expliciet als uitgangspunt vermeld.

CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande niet tegemoet komen aan de zienswijze.

ZAKELIJKE SAMENVATTING ZIENSWIJZE 2 (BRICKS)

A. Strijd met goede ruimtelijke ordening

1. uit het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke bedrijventerreinen Vlissingen' blijkt al, dat het de bedoeling is dat Baskensburg zich richt op volumineuze detailhandel en terugdringing van andersoortige detailhandel;
2. de ontwikkeling is in strijd met de Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen d.d. 8 december 2011: Baskensburg moet beperkt blijven tot het toestaan (onder voorwaarden) van volumineuze detailhandel; het niet-volumineuze aanbod ondermijnt de binnenstad en de wijkcentra;
3. uit de supermarktstructuurvisie blijkt helder, dat het huidige supermarktaanbod al te ruim is en dat voor uitbreiding geen plaats is; met deze ontwikkeling wordt ingestemd met een supermarktaanbod op een niet gewenste locatie;
4. de ontwikkeling is in strijd met de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ), die voorschrijft, dat uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen primair wordt toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden en dat ontwikkelingen, die daarmee in strijd zijn, niet worden toegestaan; niet voldaan wordt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden en de uitzonderingen zijn niet van toepassing; niet is gebleken, dat de door Lidl gewenste supermarkt niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied.

B. Geen goede ruimtelijke onderbouwing

5. de argumentatie, dat de beoogde ontwikkeling zou voldoen aan de beleidsdoelstellingen wordt bestreden:
 - a. op grond van gemeentelijk en provinciaal beleid dient Baskensburg zich te richten op volumineuze detailhandel en moet een lokale verzorgingsfunctie hebben; de afwegingsruimte om andere detailhandel toe te laten is zeer beperkt;
 - b. er is geen onderzoek gedaan, waaruit blijkt, dat er een (regionale) behoefte is aan de ontwikkeling; de ontwikkeling zal het functioneren van supermarkten elders ondermijnen en de supermarktstructuur wordt aangetast;
 - c. de leegstand, die Lidl voor een groot deel zelf heeft veroorzaakt, zal bij voorkeur opgevuld moeten worden met volumineuze detailhandel; een extra supermarkt past daarin niet;
 - d. de omgevingsvergunning uit het verleden doet aan het vorenstaande niet af: voorkomen moet juist worden, dat thans nog uit het verleden bestaande planologische mogelijkheden worden opgerekt, omdat als gevolg hiervan de detailhandelsstructuur voor Baskensburg verder wordt ondermijnd;
 - e. de beoogde ontwikkeling zal leiden tot precedentwerking voor wellicht toekomstig gewenste uitbreiding van de andere supermarkten op Baskensburg, wat zeer onwenselijk is, gelet op de beleidskeuzes, die zijn gemaakt.

C. Strijd met ladder voor duurzame verstedelijking

6. vanwege de strijd met het provinciale beleidsdoel om detailhandelsvoorzieningen, waaronder supermarkten, te bundelen en te concentreren in bestaande kernwinkelgebieden, is er alleen daarom al sprake van strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking;
7. niet is aangetoond, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte; de door het Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde analyse is onvoldoende: de behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, terwijl in het onderhavige geval juist geconcludeerd wordt, dat de behoefte aan supermarktaanbod in Vlissingen in evenwicht is;
8. de omgevingsvergunning uit het verleden heeft niet tot gevolg, dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing zou zijn; de bestaande bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw; de beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging en de toegestane bouwhoogte wordt overschreden, reden waarom er wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

D. Conclusie

9. de gevraagde omgevingsvergunning moet worden geweigerd wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening; de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende om als motivering te dienen;
10. aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt niet voldaan, omdat niet is aangetoond, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

COMMENTAAR GEMEENTE

A. Strijd met goede ruimtelijke ordening

1. Het gestelde is in zoverre juist, dat de vigerende planologische mogelijkheden gerespecteerd (moeten) worden. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1 onder A. Met dit plan wordt aan die doelstelling voldaan.

2. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1, onder F.
3. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1, onder B.
4. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1, onder E.

B. Geen goede ruimtelijke onderbouwing

5. a. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1 onder E en F.
 b. In de eerste plaats is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus de ladder niet van toepassing. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1 onder G. Daarnaast is het niet juist, dat geen onderzoek gedaan is naar de behoefte en effecten. In het rapport van BSP (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing) is onderzoek gedaan naar de vraag en het aanbod en is uitgebreid ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling. Uit hetgeen BSP in hoofdstuk 2 en 3 schrijft blijkt duidelijk, dat de effecten van deze ontwikkeling voor supermarkten in het kernwinkelgebied zeer beperkt zijn.
 c. Lidl heeft het gebouw, voor eigen risico, gekocht op 27 februari 2014. Op dat moment bestond er al een grote mate van leegstand in het gebouw. Ongeacht de eigendomssituatie: de gemeente is niet bij machte alsnog en achteraf de invulling (branches, assortiment) binnen de nu vigerende bestemmingen nader te reguleren. Invulling van het gebouw met volumineuze goederen is toegelaten, maar door de gemeente niet afdwingbaar. Met het nu voorliggende plan wordt een aanzienlijke vermindering van de bestemming 'detailhandel' en een aanzienlijke vermindering/inperking van de andere perifere detailhandelsmogelijkheden (zie zienswijze 1, onder D) bewerkstelligd, wat een belangrijk argument is binnen de na te streven beleidsdoelstelling om medewerking te verlenen.
 d. verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1 onder D.

C. Strijd met ladder voor duurzame verstedelijking

6. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1 onder G.
7. Zie hiervoor onder 5 b.
8. verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1 onder D.

D. Conclusie

9. Deze conclusie wordt niet gedeeld. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en het gestelde in deze antwoordnota is een zorgvuldige en deugdelijke afweging gemaakt om medewerking te verlenen aan het plan van Lidl en daarvoor de omgevingsvergunning te verlenen.
10. Zoals eerder gemotiveerd aangegeven in deze antwoordnota is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande niet tegemoet komen aan de zienswijze.

ZAKELIJKE SAMENVATTING ZIENSWIJZE 3 (ADVOCATENKANTOOR WOUW)

A. Supermarktstructuurvisie

1. de beoogde ontwikkeling doorkruist de procedure van de supermarktstructuurvisie, waarvoor o.a. de wens van Lidl aanleiding was; de beoogde vestiging is in strijd met die visie, waarin staat aangegeven, dat geen aanleiding bestaat medewerking te verlenen aan uitbreiding en/of nieuwvestiging van supermarkten, alleen initiatieven, die reeds juridisch-planologisch mogelijk zijn, zijn toegestaan;
2. aan haar is toegezegd de mogelijkheid tot uitbreiding van de Jumbo supermarkt, die overigens feitelijk groter is dan in de visie staat aangegeven (bvo 1795 m2 en wvo dus beslist meer dan de genoemde 1.000 m2), waarmee in de supermarktstructuurvisie geen rekening is gehouden; ook is geen rekening gehouden met de toegezegde uitbreiding in de visie; dit versterkt de conclusie, dat uitbreiding in de vorm van een Lidl supermarkt ongewenst is;
3. het is onjuist, dat nog voordat de gemeenteraad zich over het beleid heeft kunnen buigen, burgemeester en wethouders het initiatief van Lidl steunen; opgemerkt wordt, dat het onbegrijpelijk is, dat de omgevingsvergunning uit 2011 aan Lidl werd gegeven, terwijl deze evident in strijd met het bestemmingsplan is; de visie zou leiden moeten zijn.

B. Vigerend bestemmingsplan

4. vaststaat dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke Bedrijventerreinen Vlissingen' en dat als laatste mogelijkheid wordt gezien om met toepassing van de onderhavige procedure daarvan af te wijken; daartoe wordt gesteld dat de aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid, hetgeen evident echter niet het geval is, gezien de supermarktstructuurvisie;
5. evenmin is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing; de supermarktstructuurvisie wordt daarin niet genoemd, terwijl dat de weerslag is van een actueel onafhankelijk onderzoek en waarvan de uitkomst is, dat de vestiging van Lidl op Baskensburg om meerdere redenen ongewenst is, dit in tegenstelling tot de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing, die in opdracht van Lidl werkt;
6. in de ruimtelijke onderbouwing wordt de nadruk gelegd op (de overigens onderschreven) nut en noodzaak van revitalisering van Baskensburg, maar de reden waarom het een supermarkt zou moeten zijn, wordt niet gegeven; om die reden is het geen goede ruimtelijke onderbouwing, zeker niet, indien deze wordt gezet naast de supermarktstructuurvisie, waarvoor onderzoek is gedaan, dat resulteerde in een goed gemotiveerde visie; de uitkomst in de ruimtelijke onderbouwing stond op voorhand vast, maar kan uiteindelijk weging met de supermarktstructuurvisie niet doorstaan.

C. Verkeersafwikkeling

7. de verkeersafwikkeling leidt tot een aantal gevolgen (overdrukte op het parkeerterrein van Jumbo, sluiproute, verhoogd ongevalrisico etc.), die tot onevenredig nadeel leiden.

D. Toegezegde uitbreidingsmogelijkheden Jumbo

8. de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid van de huidige Jumbo vestiging komt realisatie daarvan in het gedrang vanwege de beoogde ontwikkeling; het bestaan van die mogelijkheid is een bijkomend argument andere initiatieven niet toe te staan.

COMMENTAAR GEMEENTE

A. Supermarktstructuurvisie

1. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1, onder B.
2. Verwezen wordt naar het hierna gestelde onder D, sub 8.
3. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1, onder B. De in 2011 verleende omgevingsvergunning voldeed en voldoet aan het vigerende bestemmingsplan.

B. Vigerend bestemmingsplan

4. Om voor een project af te wijken van een bestemmingsplan vormt de onderhavige procedure de wettelijke mogelijkheid, die de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) biedt. Bij de afweging om af te wijken worden alle relevante feiten en omstandigheden bezien. Of een ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid is één van de af te wegen aspecten. Het plan van Lidl levert in ieder geval een bijdrage aan de hoofdlijn van het gemeentelijk detailhandelsbeleid: inkrimpen / opheffen van de perifere detailhandelsmogelijkheden.
5. Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze 1, onder E en F.
6. In zijn algemeenheid is de gemeente niet bij machte de invulling van een gebied of gebouw volledig en gedetailleerd te registreren: geldende bestemmingsplan en afgegeven vergunningen

vormen in eerste instantie het toetsingskader. Binnen dat kader is reguliere detailhandel, dus ook een supermarkt, mogelijk. Nu dit plan tot gevolg heeft dat de omvang van de detailhandel zowel in omvang als in vorm aanzienlijk wordt verkleind, is planologische medewerking op zijn plaats. Daarmee wordt aan de onderschreven nut en noodzaak van de revitalisering van Baskensburg een belangrijke bijdrage geleverd. Het nog langer laten voortbestaan van de huidige bebouwing en leegstand zal leiden tot een verdere verpaupering en het vestigings- en ondernemersklimaat op Baskensburg sterk nadelig beïnvloeden.

C. Verkeersafwikkeling

7. Op situatietekening is de aanrijroute aangegeven, die bedoeld is voor de bevoorrading. Deze route loopt, behalve via de aangegeven openbare wegen, volledig over het terrein van Lidl. Niet valt in te zien welk nadeel of welke hinder de eigenaar/gebruiker van het pand Hermesweg 25 daarvan ondervindt. Het bezoek van klanten vindt via dezelfde inritten plaats als het geval is/was in de situatie, dat het gebouw nog (deels) in gebruik was.

D. Toegezegde uitbreidingsmogelijkheden Jumbo

8. Een schriftelijke toezegging van het bevoegde bestuursorgaan aan de eigenaar van het pand Hermesweg 25 om het pand uit te breiden, is er niet. Eind 2006/begin 2007 heeft het college van B&W, na indiening van een principe-verzoek voor een aanmerkelijke uitbreiding (ca 600 m²) van de toenmalige huurder, de supermarktketen C1000 (dus niet Jumbo), besloten daaraan geen medewerking te verlenen. Wel is aangegeven, en dat is bevestigd in mailwisselingen, om de gelegenheid te bieden een nieuw voorstel in te dienen, waarbij is aangegeven de uitbreiding zo beperkt mogelijk te houden. Dit heeft ertoe geleid, dat in het bestemmingsplan een omvang van 200 m² supermarkt is opgenomen in het aangrenzende, nu bij Lidl in eigendom zijnde gebouw. De veronderstelling daarbij toen was, dat de toenmalige aan elkaar grenzende elgenaren van de panden Hermesweg 23 en 25 tot een vergelijk zouden (kunnen) komen om die geringe uitbreiding van de C1000 te bewerkstelligen. Nu, als gevolg van de inmiddels ontstane en actuele eigendomssituatie, deze geringe uitbreiding niet meer realiseerbaar is en de huurder een andere is geworden (Jumbo), kan dit destijds geopperde voornemen niet meer gerealiseerd worden.

CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande niet tegemoet komen aan de zienswijze.

BIJLAGEN BIJ DEZE ANTWOORDNOTA

1. Zienswijze Bogaerts & Groenen advocaten, namens Agrimarkt b.v.
2. Zienswijze Bricks advocaten, namens Scapino B.V.
3. Zienswijze Advocatenkantoor Wouw, namens Projekt Maatschappij Zeeland B.V.
4. Plattegrond nieuwbouw met omvang bestemmingsvlakken
5. Aanvullende notitie Droogh Trommelen en Partners (DTNP) over supermarkten in Vlissingen
6. Kennisgeving overeenkomst grondexploitatie en zakelijke inhoud overeenkomst



Bogaerts & Groenen advocaten

645075

1

AANGETEKEND

College van B&W van de gemeente Vlissingen
T.a.v. de Afdeling SBP
Postbus 3000
4380 GV VLISSINGEN

mr. K.W.H. Albert
Postbus 127
5280 AC BOXTEL
Parkweg 12
5282 SM BOXTEL
T: +31 (0)88 1410617
F: +31 (0)411 684895
E: albert@bgadvocaten.nl
I: www.bgadvocaten.nl

Datum 5 november 2015
Dossiernummer 1593123
Inzake Agrimarkt / Lidl
Uw referentie Ontwerp-besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning ter zake van een beoogde supermarkt aan de Hermesweg 23 te Vlissingen
Uw kenmerk PU/VR/645075

ZIENSWIJZE

Tot u wendt zich:

Agrimarkt B.V., gevestigd en kantoorhoudende te [4424 NC] Wemeldinge aan de Oostelijke Kanaalweg 5, die voor deze zaak woonplaats kiest op het kantooradres van de advocaat mr. K.W.H. Albert aan de Parkweg 12 te Boxtel [Postbus 127, 5280 AC Boxtel] die in deze zaak tot gemachtigde wordt gesteld met het recht van vervanging.

1. Vanaf 1 oktober 2015 heeft u gedurende zes weken een ontwerpbesluit ter inzage gelegd dat strekt tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en het bouwen van een supermarkt aan de Hermesweg 23 te Vlissingen. Agrimarkt kan zich met het verlenen van die vergunning niet verenigen en wenst daartegen de onderhavige zienswijze in te dienen. Op de eerste plaats is Agrimarkt van mening dat de activiteit en het bouwen strijdig is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht [Wabo] zodat de vergunning om die reden geweigerd dient te worden. Ten onrechte is uw college voornemens toepassing te geven aan de artikelen 2:12 lid 1 sub a, onder 3 en artikel 3:10 lid 1 sub a van de Wabo juncto Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing ontberen een draagkrachtige motivering. Dat zal hierna onderbouwd worden. Niet alleen is het bouwplan strijdig met het vigerende bestemmingsplan, het bouwplan is ook strijdig met de Supermarktstructuurvisie van de gemeente Vlissingen zoals die tot en met 29 mei jl. ter inzage is gelegd.



BOXTEL

Postbus 12,
5269 AC Bonte

Landes 12
5262 SM Eersel

T +31 (0)51 341 6161

E info@boxtel.nl

TILBURG

Postbus 488
5000 AP Tilburg

Eier Penningstraat 116
5032 LB Tilburg

T +31 (0)51 341 6161

E info@boxtel.nl



Het vigerende bestemmingsplan

2. De locatie aan de Hermesweg 23 is gelegen op het bedrijventerrein Baskensburg te Vlissingen waar detailhandel niet is toegestaan. Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Stedelijke bedrijventerreinen Vlissingen". Het perceel kent de bestemming "Bedrijf-1". Ook geldt ter plaatse een maximale bouwhoogte van vijf meter die in het bouwplan overschreden wordt. Naast de bedrijfsbestemming gelden ter plaatse de functieaanduiding "Detailhandel in branche in/om huis" en "Detailhandel in volumineuze goederen" zoals die op een PDV-locatie zijn toegestaan. Reguliere detailhandel in food is verboden. Naar de mening van Agrimarkt dient daaraan vastgehouden te worden.

De Supermarktstructuurvisie van de gemeente Vlissingen

3. Blijkens paragraaf 1.1 van de supermarktstructuurvisie is de aanleiding van het onderzoek van DTNP mede ingegeven vanuit de wens van supermarktketen Lidl om op de onderhavige locatie aan de Hermesweg een supermarkt te realiseren. Met andere woorden DTNP heeft bij haar onderzoek rekening gehouden met het betreffende bouwplan en komt uiteindelijk tot de conclusie dat aan het bouwplan van Lidl geen medewerking verleend dient te worden omdat voor uitbreiding van het supermarktaanbod vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding bestaat. DTNP acht versterking van het supermarktaanbod op Baskensburg niet gewenst. Daar komt bij dat op Baskensburg al twee fullservice supermarkten AH XL en Jumbo gevestigd zijn. Blijkens de (ontwerp-)supermarktstructuurvisie heeft de binnenstad van Vlissingen te kampen met een grote leegstand [bijna 23% van de beschikbare winkelruimte]. Door de combinatie van het type centrum [middelgroot], veel leegstand en de beperkte trekkersfunctie die de supermarkten nu vervullen is de binnenstad kwetsbaar. In het detailhandelsbeleid van 2011 heeft de gemeente de volgende uitgangspunten uitgesproken:

- Een sterke binnenstad;
- Behoud van wijkcentra;
- Behoud dorpscentrum van Oost-Souburg;
- Alleen ontwikkelingen op Baskensburg die kansrijk zijn en de positie van de binnenstad en de overige centra niet ondermijnen.

Uit de Supermarktstructuurvisie blijkt dat het onderhavige bouwplan van Lidl wel een ondermijnend effect zal hebben. De nieuwe ontwikkeling gaat ten koste van de binnenstad en de wijkcentra. Agrimarkt exploiteert in het wijkwinkelcentrum Papegaaienburg een supermarkt en heeft op basis van toezeggingen van de gemeente erop vertrouwd dat het supermarktaanbod op Baskensburg niet zou toenemen.

4. Op basis van een beoordeling in paragraaf 2.1 van de supermarktstructuurvisie van landelijke trends en ontwikkelingen komt DTNP in die visie mede op basis van berekeningen tot de conclusie dat er kwantitatief geen aanleiding is voor uitbreiding van het huidige supermarktaanbod. Er dienen keuzes gemaakt te worden en dat betekent voor Baskensburg slechts een grootschalige supermarkt (de huidige AH XL).



5. De supermarktstructuurvisie vermeldt op pagina 23 voor wat betreft Baskensburg het volgende:

"Rekeninghoudend met de gewenste functie en positie en het functioneren van de supermarkten in de binnenstad, de wijkcentra, Oost-Souburg en aan de Nieuw Bonedijkelaan is versterking van het supermarktaanbod op Baskensburg niet gewenst. In een situatie waarin marktruimte voor uitbreiding van supermarktaanbod ontbreekt en waarin schaalvergroting van enkele supermarkten gewenst is (binnenstad, Oost-Souburg) draagt versterking van het supermarktaanbod op Baskensburg niet bij aan beter functionerende supermarkten en centra elders in de gemeente".

Gelet op deze overweging is het onbegrijpelijk dat in de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgesteld door Bureau Rothuizen tot de conclusie gekomen wordt dat wel ruimte voor de beoogde ontwikkeling bestaat. De Supermarktstructuurvisie vervolgt met de volgende overweging [op pagina 23]:

"Andere supermarkten op Baskensburg hebben geen toegevoegde waarde voor de totale supermarktstructuur van Vlissingen. Voor inwoners van het middengebied zijn veel andere alternatieve boodschappenlocaties voorhanden en voor het functioneren van de supermarkt in de binnenstad is het gewenst dat een groter deel van het middengebied zijn aankopen doet in het centrum. Gelet op het overaanbod van supermarkten in Vlissingen is versterking of uitbreiding van andere supermarkten op Baskensburg niet gewenst. Vanuit de beoogde supermarktstructuur verdwijnen deze supermarkten bij voorkeur uit de Vlissingse supermarktstructuur. Daardoor ontstaat meer economische ruimte voor het goed functioneren van supermarkten op gewenste locaties".

Een van deze gewenste locaties betreft wijkwinkelcentrum Papegaaienburg waar de Agrimarkt gevestigd is. Voor het overige spreekt het citaat voor zich en wordt daarmee nogmaals bevestigd dat het onderhavige bouwplan strijdig is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is ook strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het is willekeurig dat het College van B&W enerzijds een supermarktstructuurvisie ter inzage legt waarin geconcludeerd wordt dat geen ruimte bestaat voor het onderhavige bouwplan en anderzijds met het onderhavige ontwerpbesluit toch te kennen geeft medewerking te willen verlenen aan het bouwplan.

6. De supermarktstructuurvisie concludeert in paragraaf 3.4 dat voor uitbreiding van het supermarktaanbod vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding bestaat. *"De gemeente ambieert een winkelstructuur met zo min mogelijk versnippering van winkellocaties, een sterke binnenstad en behoud van de wijkcentra Pouwenburg en Papegaaienburg, het dorpscentrum van Oost-Souburg en de solitaire supermarkt aan de Nieuwe Bonedijkelaan".* Versterking van het supermarktaanbod op Baskensburg is vanuit de beoogde supermarktstructuur niet gewenst. *"Dit houdt in dat vanuit deze visie er geen aanleiding bestaat medewerking te verlenen aan uitbreiding en/of nieuwe vestiging van supermarkten in de andere winkelgebieden en alle ove-*



rige locaties in de gemeente". Ook op grond hiervan dient geen ontheffing verleend te worden van de huidige vigerende bestemming "Bedrijf-1".

- 7 Agrimarkt heeft op 22 april 2015 een zienswijze met betrekking tot de ontwerp-supermarktstructuurvisie ingediend. Een kopie daarvan treft u bijgaand aan. De inhoud van die zienswijze kunt u als hier herhaald en ingelast beschouwen. Op de gronden van de betreffende zienswijze baseert Agrimarkt ook de onderhavige zienswijze met betrekking tot het bestreden ontwerpbesluit.

Het ontwerp-besluit

- 8 In het ontwerp-besluit wordt geconcludeerd dat het bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft de motivering om toch mee te werken aan het verlenen van een vergunning wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van Bureau Rothuizen. In de laatste bullet op pagina 1 wordt gesteld dat de aanvraag binnen de kaders van het gemeentelijk beleid zou passen. Dat wordt door Agrimarkt bestreden. De aanvraag en het bouwplan zijn niet alleen in strijd met het detailhandelsbeleid uit 2011, maar ook met de ontwerp-Supermarktstructuurvisie zoals die in het voorjaar van 2015 ter inzage is gelegd. Agrimarkt bestrijdt ook dat de aanvraag binnen de reikwijdte valt van het op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht vastgestelde raadsbesluit van 27 januari 2011 waarbij de gemeenteraad categorieën van gevallen heeft aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Gelet op de inhoud van de ontwerp-supermarktstructuurvisie zoals die zelf door het College van B&W ter inzage is gelegd, gaat Agrimarkt ervan uit dat de gemeenteraad zich op het standpunt stelt dat het onderhavige bouwplan wel aan haar ter beoordeling voorgelegd dient te worden. Agrimarkt is in dat standpunt bevestigd gelet op de reacties die zij vernomen heeft tijdens de vergadering van 8 oktober jl. van de adviesraad.

De ruimtelijke onderbouwing van Bureau Rothuizen

- 9 Ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden met een op 11 mei 2011 aan Lidl verleende omgevingsvergunning (nummer Wabo/2011/89) waaraan tot op heden geen uitvoering is gegeven. Alleen al om die reden komt de betreffende vergunning voor intrekking op grond van de Wabo in aanmerking. De betreffende vergunning is destijds verleend voor een ander perceel(gedeelte) zodat daaraan met betrekking tot het onderhavige bouwplan geen rechten ontleend kunnen worden. Het onderhavige bouwplan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ertoe zou leiden dat een supermarkt van 1.159 m² bvo (1.200 m² bvo volgens de ruimtelijke onderbouwing) gerealiseerd zou worden. Uit de onderbouwing van Rothuizen blijkt ook dat het onderhavige bouwplan nieuwbouw betreft.

Ruimtelijke onderbouwing/provinciaal beleid

10. In paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het provinciaal beleid. Naar de mening van Agrimarkt is het onderhavige bouwplan strijdig met het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland-2012-2018 en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. De ontwikkeling is niet alleen strijdig met de duurzaamheidsladder, maar ook strijdig met het bepaalde in de verordening dat uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen primair dient plaats te vinden in het bestaande kernwinkelgebied. Het bedrijventerrein Baskensburg behoort niet tot het kernwinkelgebied. Dat wordt ook onderkend in de derde



alinea van pagina 11 van de ruimtelijke onderbouwing. Ook om die reden dient de vergunning geweigerd te worden.

Ruimtelijke onderbouwing / gemeentelijk beleid

11. In paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid, waaronder het detailhandelsbeleid, zoals verwoord in de detailhandelsstructuurvisie van december 2011. Op die visie is Agrimarkt hiervoor al ingegaan. Uit die visie blijkt in ieder geval dat ontwikkelingen op Baskensburg de positie van de binnenstad en de overige centra niet mogen ondermijnen. Daarvan zal echter zeer zeker sprake zijn. Opvallend is dat Bureau Rothuizen niet een onderzoek heeft uitgevoerd zoals DTNP dat heeft gedaan. Om die reden is de onderbouwing strijdig met het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding. Voor wat betreft bedrijventerrein Baskensburg wordt in de ruimtelijke onderbouwing [tweede alinea van pagina 13] alleen geconstateerd dat het gemeentelijk beleid ertoe dient te leiden dat het winkelaanbod ter plaatse beperkt moet blijven tot volumineuze detailhandel. Ook op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat detailhandel in food, zoals het onderhavige bouwplan beoogt niet is toegestaan.
12. Het is ook opvallend dat de ruimtelijke onderbouwing van Bureau Rothuizen in het geheel niet ingaat op de ontwerp-supermarktstructuurvisie. Die was al bekend toen de ruimtelijke onderbouwing definitief gemaakt werd. De ruimtelijke onderbouwing is op 15 september 2015 definitief gemaakt en de ontwerp-detailhandelstructuurvisie is al in het voorjaar van 2015 ter inzage gelegd. Ook op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke onderbouwing onvolledig is en niet zorgvuldig is voorbereid. De voor Lidl ongewenste conclusie uit de ontwerp-supermarktstructuurvisie wordt in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte vermeden.

De ladder voor duurzame verstedelijking

13. In het licht van vorenstaande bestrijdt Agrimarkt de op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing getrokken conclusie dat de beoogde ontwikkeling in een aantoonbare behoefte zou voorzien, niet zou leiden tot noemenswaardige effecten op de supermarktstructuur van Vlis-singen en voor een afname aan [leegstaande]bebouwing zou zorgen en een kwalitatieve impuls zou vormen voor de betreffende locatie. Uit het provinciaal en het gemeentelijk beleid en de ontwerp-supermarktstructuurvisie blijkt het tegendeel. Toevoeging van een Lidl supermarkt aan de locatie Baskensburg leidt tot verder leegstand in het kernwinkelgebied en de wijkwinkelcentra en tot een verstoring van de distributieplanologische verhoudingen in de gemeente Vlis-singen. De conclusie van Bureau Rothuizen dat het bouwplan niet tot noemenswaardige effecten op de supermarktstructuur leidt is op niets gebaseerd.
14. In leginstelling tot de ruimtelijke onderbouwing stelt Agrimarkt zich op het standpunt dat het onderhavige bouwplan wel degelijk aangemerkt dient te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat immers om nieuwbouw van een supermarkt op een plek waar daarvoor geen bebouwing stond, althans geen supermarkt gevestigd was. Dat ter plaatse al een bepaalde bestemming [bedrijf-1] gold is onvoldoende om te concluderen dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat reeds een omgevingsvergunning voor een supermarkt van circa 1.030 m² bvo verleend is doet daar niet aan af. Ten eerste is dat bouwplan nimmer gerealiseerd en ten tweede is dat bouwplan verleend voor een andere locatie/perceelsgedeelte met



voorheen een andere feitelijke bestemming, maar ook een andere planologische bestemming. Het onderhavige bouwplan kan dan ook niet gezien worden als een uitbreiding van 170 m² bvo op het niet gerealiseerde bouwplan. Daar komt bij dat het in het onderhavige geval om een compleet nieuwbouwplan gaat op een andere plek. Ook om die reden gaat de vergelijking met de uitspraak van 3 december 2014 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet op. Daar komt bij dat in die uitspraak (rechtsoverweging 10.4) werd aangenomen dat het om kleinschalige bebouwing gaat en dat het betreffende plan niet zou voorzelen in detailhandel of een andere stedelijke voorziening. In het onderhavige geval gaat het om de nieuwvestiging van een supermarkt op een bedrijventerrein, zodat wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke voorziening.

15. Ook de vergelijking met de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 augustus 2015 gaat niet op. Het onderhavige bouwplan gaat om meer dan een functiewijziging van een bestaand pand. Het gaat om de nieuwbouw van een voorziening die ter plaatse eerder niet was toegestaan.
16. Ondanks het feit dat Bureau Rothuizen in de ruimtelijke onderbouwing van mening is dat de duurzaamheidsladder niet van toepassing is heeft zij blijkens het gestelde pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing wel een vergelijkbare analyse uitgevoerd. In de derde alinea van pagina 14 stelt zij dat die analyse aan zou sluiten bij de conclusies die bij een eerder onderzoek van DTNP van 16 februari 2015 zijn getrokken. In feite doelt Bureau Rothuizen daarmee op de ontwerp-supermarktstructuurvisie waaruit nu juist blijkt dat geen medewerking verleend dient te worden aan de uitbreiding en vestiging van een supermarkt op Baskenburg.
17. In dezelfde (derde alinea van pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing) stelt Bureau Rothuizen dat de nieuwe Lidl een regionale rol zou kunnen vervullen. Dat volgt echter niet uit de analyse van DTNP in de supermarktstructuurvisie. Daarin wordt juist geconcludeerd dat slechts één grootschalige supermarkt (de huidige AH XL) op Baskenburg een regionale rol kan vervullen. Met andere woorden: er is geen sprake van een regionale behoefte aan de Lidl-Supermarkt. Agrimarkt kan zich ook niet vinden in de opportunistische conclusie in de voorlaatste alinea van pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing dat de analyse van DTNP aan zou tonen dat door de ligging op Baskenburg en de regionale functie die de Lidl ter plaatse kan vervullen geen sprake zou zijn van een noemenswaardige aantasting van de voorzieningenstructuur. DTNP komt juist tot de tegenovergestelde conclusie.
18. In de eerste alinea van pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing wordt erkend dat de beoogde ontwikkeling buiten het kernwinkelgebied/het stadscentrum van Vlissingen zal plaatsvinden. Bureau Rothuizen rechtvaardigt dat met het argument dat de supermarkt een regionale functie zal vervullen en de functie van het stadscentrum en de wijkcentra niet zou ondermijnen hetgeen door Agrimarkt onder verwijzing naar het vorenstaande bestreden wordt.
19. In de tweede alinea van pagina 15 (Aanpak Baskenburg) van de ruimtelijke onderbouwing van Bureau Rothuizen wordt gesteld dat andere vormen van detailhandel niet langer mogelijk zouden zijn aangezien de nieuwbouw met een supermarkt ingevuld wordt. Agrimarkt maakt bezwaar tegen deze doelredenering. Het gaat erom dat het nog zeer wel mogelijk is om de loca-



tie Baskensburg te laten gebruiken voor een bedrijfsmatige bestemming of voor volumineuze detailhandel die in de regel gesitueerd wordt op PDV-locaties. Met andere woorden: een reële invulling met een andere bestemming dan reguliere detailhandel (voor food) is nog zeer wel mogelijk.

Economische uitvoerbaarheid

20. In paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het onderhavige bouwplan economisch uitvoerbaar is, gelet op het feit dat het hier gaat om een particulier initiatief en het kostenverhaal door middel van een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Lidl verzekerd is. Vooralsnog wordt dat door Agrimarkt bestreden. Met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur verzoekt Agrimarkt haar een afschrift toe te zenden van de betreffende exploitatieovereenkomst.

Privaatrechtelijke belemmering

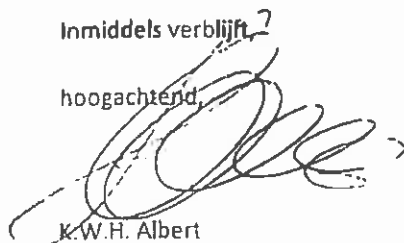
21. Het verlenen van ontheffing betreft een discretionaire bevoegdheid en geen verplichting voor het College van B&W. Daarbij dienen alle belangen afgewogen te worden. Ingevolge vaste jurisprudentie van de Raad van State ook [evidente] privaatrechtelijke belemmeringen. Naar de mening van Agrimarkt doet zich een dergelijke belemmering voor. Zij stelt zich op het standpunt dat de Gemeente Vlissingen door het verlenen van de vergunning jegens Agrimarkt toerekenbaar tekort zal schieten in een gesloten vaststellingsovereenkomst die verwoord is in de brief van 6 juni 2011 van het College van B&W. In die overeenkomst is vastgelegd dat de toevoeging van een nieuw te bouwen supermarkt in de Gemeente Vlissingen naast de reeds vergunde supermarktlocaties niet aan de orde is. Agrimarkt heeft de gemeente daar nogmaals op gewezen bij brief van 6 oktober 2015. Naar de inhoud van deze brief wordt verwezen.

Conclusie

22. Concluderend wordt u verzocht de door Lidl aangevraagde omgevingsvergunning voor gebruik en het bouwen van een supermarkt aan de Hermesweg 23 te Vlissingen te weigeren.

Inmiddels verblijft?

hoogachtend,



K.W.H. Albert

AANGETEKEND

Burgemeester en Welhouders
van Vlissingen
t a.v. de Afdeling SBP
Paul Krugerstraat 1
4382 MA VLISSINGEN

A. de Fouw

Advocaat

T. +31 (0)20 6704040

F. +31 (0)20 4004043

E: anneloes.defouw@bricksadvocaten.nl

Datum: 6 november 2015
Referentie: ADF14036
Inzake: Scapino B.V. / Lidl Nederland GmbH

ZIENSWIJZE

Geacht College,

- 1 Tot mij heeft zich gewend de besloten vennootschap Scapino B.V., statutair gevestigd te Assen, (hierna: "*cliënte*") met het verzoek namens haar een zienswijze in te dienen tegen de ontwerpbeschikking d.d. 30 september 2015, waarbij uw college heeft aangegeven voornemens te zijn een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "bouwen" ten behoeve van de realisering van een supermarkt door Lidl Nederland B.V., op de locatie Hermesweg 23, na sloop van de ter plaalse van de nieuwbouw bestaande bebouwing.
- 2 De aanvraag d.d. 28 juli 2015 ligt met ingang van 1 oktober 2015 gedurende zes weken (tot en met 11 november 2015) ter inzage.
- 3 Cliënte kan zich niet verenigen met voornoemde ontwerpbeschikking en wenst hiertegen het navolgende aan te voeren.

Juridisch kader

4. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Stedelijke Bedrijventerreinen Vlissingen", vastgesteld op 22 juli 2010. De gewenste supermarkt is grotendeels geprojecteerd op gronden met de bestemming

Bricks advocaten
Kantoorgebouw Tedge Offices
Van Heerhulderlaan 195
1083 CM Amsterdam
T. +31 (0)20 6704040
F. +31 (0)20 4004043
E. info@bricksadvocaten.nl
W. www.bricksadvocaten.nl
KvK nr. 54336546

"detailhandel in volumineuze goederen 1" en "detailhandel in branche in/om huis"

- 5 De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat
- 6 Daarnaast is op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in dit geval ondermeer artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde "Ladder voor duurzame verstedelijking", van overeenkomstige toepassing.

Strijd met goede ruimtelijke ordening

7. Cliënte stelt zich ten eerste op het standpunt dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met zowel gemeentelijk- als provinciaal beleid. Ter toelichting wordt het volgende opgemerkt

Bestemmingsplan "Stedelijke Bedrijventerreinen Vlissingen"

8. Reeds in het vigerende bestemmingsplan d.d. 22 juli 2010 is in de toelichting onder paragraaf 2.2.3 (gemeentelijk/stadswettelijk beleid) sub 1 (structuurplan stadsgewest) ten aanzien van Baskenburg aangegeven dat het een ouder bedrijfsterrein betreft, waar een aantal detailhandelsbedrijven zijn gevestigd, waarvan het de bedoeling is deze terug te dringen, zodra de kans zich voordoet. Onder paragraaf 2.2.3 sub 2 (structuurvisie detailhandel; uitwerking structuurvisie detailhandel) is aangegeven dat uitsluitend bepaalde branches van volumineuze goederen op de bedrijventerreinen toelaatbaar worden geacht. Onder paragraaf 2.5 (aandachtspunten) is onder a. (Baskenburg) aangegeven: *"regulering bestaande detailhandel en toelaatbaarheid detailhandel in volumineuze goederen"*.
9. Blijkens het vigerende bestemmingsplan is het derhalve reeds de bedoeling dat Baskenburg zich richt op detailhandel in volumineuze goederen en dat andersoortige detailhandel, zoals een supermarkt, dient te worden terug gedrongen. Dit beleid heeft de gemeente nadien voortgezet.

Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen

10. Uit deze structuurvisie d.d. 8 december 2011, die is opgesteld door Droogh Trommelen en partners (dtNp), volgt expliciet dat het winkelaanbod op Baskenburg beperkt zal moeten blijven tot volumineuze detailhandel en zich vooral zal moeten richten op een lokale verzorgingsfunctie (zie p. 16 onder

'Baskensburg'). Het niet-volumineuze aanbod op Baskensburg ondermijnt het functioneren van de binnenstad, Paauwenburg, Papagaaienburg en Oost-Souburg. Bij voorkeur wordt dit aanbod op Baskensburg verminderd. Versterking en/of uitbreiding moet worden voorkomen (zie p. 16 onder 'Baskensburg').

- 11 Deze gewenste winkelstructuur wordt uitgewerkt in de beleidskeuzes (zie paragraaf 5.1, p. 26 e.v.) In het beleid wordt uitgegaan van een winkelstructuur voor Baskensburg die bestaat uit één PDV-localie voor volumineuze detailhandel met een lokaal karakter (p. 26). Dit wordt als volgt toegelicht (zie p. 27 en 28), voor zover van belang:
- 12 *'Op Baskensburg wordt alleen volumineuze detailhandel toegestaan in traditionele PDV-branches (woonzaken, doe-het-zelf, tuincentra) met een overwegend lokaal karakter. Andere winkelontwikkelingen zijn uitgesloten, omdat zij de functie en positie van de beoogde detailhandelsstructuur ondermijnen. (...). Bestaande leegstand op Baskensburg wordt bij voorkeur uit de markt genomen of ingevuld met volumineuze detailhandel. (...). Aan initiatieven waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, wordt geen medewerking verleend, tenzij het initiatief past binnen de beoogde functie en positie van Baskensburg.*
- (...)
- Volumineuze detailhandel met een lokaal karakter is toegestaan op Baskensburg. Onder strikte voorwaarden wordt medewerking verleend aan aanvragen voor bestemmingsplanontheffingen voor overige vormen van detailhandel in echt volumineuze artikelen op Baskensburg. Aanbieders van volumineuze artikelen zijn winkels buiten de traditionele PDV-branches (de volumineuze branches), die echter vanwege de aard en omvang van de artikelen toch een grote uitstallingsruimte nodig hebben en daardoor grootschalig zijn. Als voorbeelden kan gedacht worden aan jacuzzi's, zwembaden, scooters, buitenspeeltoestellen, fitnessapparatuur, piano's en vleugels, surfplanken, etc.'*
13. Voor een ontheffing voor winkels met volumineuze artikelen geldt een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat alleen grootschalige vestigingen van minimaal 1.000 m² vwo worden toegestaan. Dit betekent niet dat andere detailhandelsontwikkelingen, zoals de realisering van een supermarkt, met een minimale omvang van 1.000 m² binnen het beleid passen. Het moet immers specifiek gaan om winkels met volumineuze artikelen.
14. Vast staat derhalve dat onderhavige ontwikkeling niet past binnen deze structuurvisie. De gewenste supermarkt is geen volumineuze detailhandel en

richt zich niet op een lokale verzorgingsfunctie. Er kan geen ontheffing worden verleend. Een dergelijke ontwikkeling ondermijnt dan ook de functie en positie van de beoogde detailhandelsstructuur op Baskensburg.

- 15 Dit wordt versterkt door de recent, in opdracht van de gemeente, door dINp opgestelde "Supermarktstructuurvisie Gemeente Vlissingen" d.d. 16 februari 2015.

Supermarktstructuurvisie Gemeente Vlissingen

- 16 De aanleiding voor deze supermarktstructuurvisie is de door Lidl gewenste ontwikkeling geweest (zie paragraaf 1.1, "aanleiding", p. 2). Aangegeven wordt dat de gemeente in dat kader behoefte heeft *"aan een samenhangende visie op de gewenste omvang en spreiding van supermarkten in de gemeente. Uitgangspunten daarbij zijn goed functionerende winkelgebieden en de in de detailhandelsvisie (opgesteld in 2011) verantwoorde ambities. Met deze supermarktvisie kan de gemeente supermarktiniciatieven toetsen"* (zie paragraaf 1.1, "doelstelling", p. 2)

17. Uit de supermarktstructuurvisie blijkt vervolgens dat versterking of uitbreiding van andere supermarkten (dan de thans op Baskensburg gevestigde AH XL en Jumbo) niet wenselijk is en dat andere supermarkten op Baskensburg bij voorkeur dienen te verdwijnen:

"Rekening houdend met de gewenste functie en positie en het functioneren van de supermarkten in de binnenstad, de wijkcentra, Oost-Souburg en aan de Nieuw Bonedijkelaan, is versterking van het supermarktaanbod op Baskensburg niet gewenst. In een situatie waarin marktruimte voor uitbreiding van supermarktaanbod ontbreekt en waarin schaalvergroting van enkele supermarkten gewenst is (binnenstad, Oost-Souburg), draagt versterking van het supermarktaanbod op Baskensburg niet bij aan beter functionerende supermarkten en centra elders in de gemeente." (zie p. 23).

En verder:

"Andere supermarkten (dan AH XL en Jumbo) hebben geen toegevoegde waarde voor de totale supermarktstructuur van Vlissingen. (...) Gelet op het overaanbod van supermarkten in Vlissingen is versterking of uitbreiding van andere supermarkten op Baskensburg niet gewenst. Vanuit de beoogde supermarktstructuur verdwijnen deze supermarkten bij voorkeur uit de Vlissingse supermarktstructuur. Daardoor ontstaat meer economische ruimte voor het goed functioneren van supermarkten op gewenste locaties" (zie p. 23) (onderschrijving ADF).

De te nemen actie is de volgende:

'Actie: geen uitbreiding supermarktaanbod en op termijn overig supermarktaanbod verminderen'. (zie kaart 3 op p. 24).

- 18 De conclusie van de supermarktstructuurvisie is helder en laat geen enkele ruimte over voor discussie: het huidige supermarktaanbod is al te ruim. Voor een uitbreiding van het supermarktaanbod op Baskensburg is geen plaats. De door Lidl gewenste ontwikkeling past derhalve niet in deze visie.
- 19 Indien u medewerking zou verlenen aan deze ontwikkeling, betekent dit derhalve dat op de lange termijn ingestemd wordt met een supermarktaanbod op een niet gewenste locatie. Dit is, gelet op de supermarktstructuurvisie, zeer ongewens.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

20. Ook in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland d.d. 14 november 2012, die bindend is voor gemeenten, is het uitgangspunt dat uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen primair wordt toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden en dat ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn niet worden toegestaan.
- 21 Artikel 2.2 lid 8 van de verordening bepaald daaromtrent:
"In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden."
- 22 In bijlage 2 bij de verordening wordt herhaald dat de hoofdregel bij detailhandel is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Op deze hoofdregel worden enkele uitzonderingen gemaakt, waaronder bijvoorbeeld detailhandel in volumineuze goederen. De uitzonderingen zijn niet van toepassing.
23. Expliciet wordt in bijlage 2 onder C. aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe detailhandelsvoorzieningen niet worden toegelaten buiten de in artikel 2.2 en de bijlage geboden mogelijkheden.
24. In de toelichting bij artikel 2.2. van de verordening wordt het volgende vermeld:

'Behoud en versterking van het aanbod aan detailhandelsvoorzieningen alsmede bundeling en concentratie die bijdraagt aan de vitaliteit van binnensteden en dorpscentra worden als elementen van provinciaal belang aangemerkt. Het beleidsdoel is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Met kernwinkelgebieden worden bedoeld de binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie is in beginsel strijdig met het beleidsdoel (behoudens in de bijlage benoemde uitzonderingen). Hierbij bestaat wel afwegingsruimte. Bijvoorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen de bebouwde kom worden toegestaan.'

- 25 De door Lidl gewenste ontwikkeling is met het vorenstaande in strijd. Er wordt niet voldaan aan het op grond van de verordening geldende beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. De uitzonderingen zijn niet van toepassing. Ook de afwegingsruimte is beperkt. Niet is gebleken dat de door Lidl gewenste supermarkt van 1.200 m² ruimtelijk niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied.

Tussenconclusie I

26. Op grond van het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat de door Lidl gewenste activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en reeds om die reden geen omgevingsvergunning dient te worden verleend aan Lidl.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing

27. In de door Lidl ingediende ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 september 2015, die ter motivering aan het besluit ten grondslag zal worden gelegd, wordt op zichzelf onderkend dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met zowel gemeentelijk- als provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2 en 3.3). Beloofd wordt evenwel dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte, dat deze niet leidt tot noemenswaardige effecten op de supermarktstructuur van Vlissingen, dat deze zorgt voor een afname aan (leegstaande) bebouwing en dat deze een kwalitatieve impuls vormt op de betreffende locatie. Hiermee zou de ontwikkeling alsnog voldoen aan de beleidsdoelstellingen. Cliënte bestrijdt zulks uitdrukkelijk.
- 28 Zoals uit het voorgaande blijkt, is de insteek van zowel het gemeentelijk- als het provinciale beleid dat Baskensburg zich dient te richten op detailhandel in volumineuze goederen en Baskensburg een lokale verzorgingsfunctie dient te hebben. Uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen zoals een

supermarkt dient in principe alleen toegelaten te worden in bestaande kernwinkelgebieden. De afwegingsruimte is zeer beperkt.

- 29 Lidl wenst met de realisering van een supermarkt van 1.200 m² een meer regionale functie te gaan vervullen. Dit is expliciet in strijd met voornoemd beleid, waarin nu juist de lokale behoefte voorop dient te staan op Baskenburg. Van een aantoonbare (regionale) behoefte aan een supermarkt van 1.200 m² van Lidl is bovendien niet gebleken. Integendeel; het huidige supermarktaanbod is reeds (te) ruim. Er is geen onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat er (regionaal) behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling zal het functioneren van supermarkten in de kernwinkelgebieden ondermijnen hetgeen ongewenst is.
- 30 De bestaande leegstand in Baskenburg, die Lidl voor een groot deel zelf heeft veroorzaakt, zal bij voorkeur moeten worden opgevuld met volumineuze detailhandel. Een extra supermarkt past niet binnen de beoogde functie en positie van Baskenburg. De supermarktstructuur van Vlissingen wordt met de beoogde ontwikkeling wel degelijk aangetast.
- 31 Het feit dat Lidl reeds beschikt over een omgevingsvergunning uit het verleden voor een verandering van winkelruimte met een oppervlakte van circa 1.000 m² doet aan het vorenstaande niet af. Voorkomen dient juist te worden dat de thans nog uit het verleden bestaande planologische mogelijkheden worden opgerekt. Als gevolg hiervan zal de beoogde detailhandelsstructuur voor Baskenburg immers verder worden ondermijnd.
- 32 In dit kader wordt opgemerkt dat als de door Lidl gewenste ontwikkeling wordt toegestaan, ook de andere supermarkten op Baskenburg, bijvoorbeeld de naastgelegen supermarkt Jumbo aan de Hermesweg 25, die thans beschikt over circa 1.000 m² vloeroppervlak, een uitbreiding zullen wensen. De beoogde ontwikkeling zal derhalve tevens tot precedentwerking leiden, hetgeen, gelet op de beleidskeuzes die zijn gemaakt, zeer onwenselijk is.

Tussenconclusie II

33. Geconcludeerd kan worden dat de motivering van de ontwikkeling, zoals deze is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 september 2015, onvoldoende is. De omgevingsvergunning kan derhalve niet worden verleend op basis van de aanwezige ruimtelijke onderbouwing.

Strijd met Ladder voor duurzame verstedelijking

- 34 De Ladder voor duurzame verstedelijking (de Ladder) is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. De Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro opgenomen.

35 Vast staat dat de provinciale verordening d.d. 14 november 2012 is opgesteld aan de hand van de Ladder. Het provinciale beleid is er nu juist op gericht dat detailhandelsvoorzieningen, waaronder supermarkten, worden gebundeld en geconcentreerd in bestaande kernwinkelgebieden. Erkend wordt dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met dit beleidsdoel (zie paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing). Reeds om die reden is eveneens sprake van strijd met de Ladder.

36 Daarnaast geldt dat niet is aangevoerd dat sprake is van een actuele regionale behoefte. De door Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde 'Analyse haalbaarheid en effecten Lidl' is daartoe in ieder geval onvoldoende. Er is geen koopstromenonderzoek uitgevoerd en ook anderszins is niet met gegevens onderbouwd waaruit blijkt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. In dit kader wordt opgemerkt dat de behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. In het onderhavige geval wordt nu juist geconcludeerd dat de behoefte en het aanbod aan supermarktoppervlak in Vlissingen in evenwicht is. Zie paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing (p. 14):

"In dat licht is voor de toetsing aan trede 1 van de duurzaamheidsladder, waarbij de aantoonbare behoefte centraal staat, een analyse uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Deze analyse sluit zich in de eerste plaats aan bij de conclusies die bij eerder onderzoek van DTNP (16 februari 2015) zijn getrokken, namelijk dat de behoefte en het aanbod aan supermarktoppervlak in de gemeente Vlissingen redelijk in evenwicht is."

37. De gestelde actuele regionale behoefte is dan ook niet inzichtelijk gemaakt.

38. Het feit dat in het verleden reeds een omgevingsvergunning aan Lidl is verleend voor het veranderen van winkelruimte met een oppervlakte van circa 1.000 m² heeft niet tot gevolg dat de Ladder in het onderhavige geval niet van toepassing zou zijn. De thans bestaande bebouwing wordt immers geheel gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Bovendien betreft de beoogde ontwikkeling een functiewijziging en zal de toegestane bouwhoogte worden overschreden. Er kan dan ook wel degelijk worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zodat de Ladder van toepassing is. Zie ook: ABRS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331, r.o. 6.2, waarin de Afdeling als volgt heeft overwogen:

"Het project voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de onderhavige locatie weliswaar voorheen bebouwd is geweest, maar dat deze

bebouwing geheel is gesloopt en het project voorziet in een functieverandering en nieuwbouw met het oog op de vestiging van de nieuwe bouw- en tuinmarkt.'

En: ABRS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 16.3, waarin de Afdeling als volgt heeft overwogen, voor zover van belang:

"Niet in geschil is dat in het voorheen geldende bestemmingsplan de gronden bestemd waren voor maatschappelijke doeleinden. Op de locatie Rhijnbeek was voorheen een school gesitueerd. Na de vaststelling van het plan is de bebouwing met het oog op de realisatie van de Hornbach-vestiging gesloopt. Het plan voorziet aldus in een functieverandering en nieuwbouw ten behoeve van de Hornbach-vestiging. Anders dan de raad heeft gesteld, betekent dit dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt op de locatie Rhijnbeek. Derhalve dient beoordeeld te worden of de raad inzichtelijk heeft gemaakt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro."

Tussenconclusie III

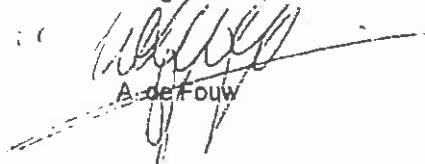
39. Op grond van het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling niet wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Van een actuele regionale behoefte is geen sprake.

Conclusie

40. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor is beargumenteerd dat de door Lidl beoogde ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 september 2015 onvoldoende is om als motivering te dienen. Reeds om die reden dient de aangevraagde omgevingsvergunning te worden geweigerd.
41. Daarnaast is op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in dit geval ondermeer artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de "Ladder voor duurzame verstedelijking", van overeenkomstige toepassing. Aan de daaruit voortvloeiende eisen wordt niet voldaan. Er is niet aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

42. Namens cliënte verzoek ik u dan ook de door Lidl op 28 juli 2015 ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een supermarkt op het perceel aan de Hermesweg 23 alsnog te weigeren.
Uw nadere besluitvorming zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,


A. de Fouw



College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 3000

3

College van Burgemeester en Wethouders
van Vlissingen
T.a.v. Afdeling SBP
Postbus 3000
4380 GV VLISSINGEN
WORDT AFGEGEVEN
TEVENS PER MAIL

Wouw, 11 november 2015
Betreft: PMZ/Lidl Hermesweg Zienswijze.

Geacht College,

Door Burgemeester en Wethouders van Vlissingen is bekend gemaakt dat zij, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3°, en artikel 3.10 lid 1, sub A, van de Wabo, Jo. Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voornemens zijn om een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "bouwen" ten behoeve van de realisering van een supermarkt door Lidl Nederland B.V., op de locatie Hermesweg 23 te Vlissingen, na sloop van de ter plaats van de nieuwbouw bestaande bebouwing.

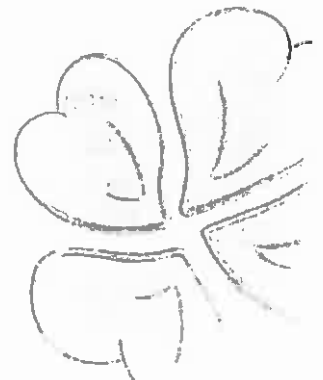
Deze aanvraag met bijbehoren is ter inzage gelegd tot en met 11 november 2015. Tijdens de periode van terinzagelegging kan een ieder (onder meer) schriftelijk een zienswijze indienen, derhalve tot en met 11 november 2015.

Mijn cliënte Projekt Maatschappij Zeeland B.V. is de eigenaresse van het naastgelegen perceel met pand en parkeerterrein, waarin haar huurder Jumbo een supermarkt heeft gevestigd. Aldus is cliënte (dit ook anticiperend op eventueel beroep tegen de definitieve beschikking) belanghebbende.

Cliënte kan zich met- kort gezegd- de voorgenomen realisatie van een supermarkt door Lidl aan de Hermesweg 23 niet verenigen, en voert daartoe het volgende aan.

De zienswijze van cliënte omvat de volgende onderwerpen:

1. De vestiging van een Lidl supermarkt op Baskensburg is in strijd met de Supermarktstructuurvisie door Droogh Trommelen en Partners in opdracht van de gemeente Vlissingen opgesteld.
2. De beoogde nieuwe Lidl supermarkt is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.
3. De in de aanvraag gepresenteerde verkeersafwikkeling is niet realistisch



4. De aan cliënte door de gemeente Vlissingen toegezegde en in eerdere correspondentie vastgelegde uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van de huidige Jumbo supermarkt komt met de beoogde realisatie van de Lidl supermarkt in het gedrang.

1. Supermarktstructuurvisie.

Op 17 april 2015 is ter inzage gelegd de Supermarktstructuurvisie Gemeente Vlissingen, met een algemene uitnodiging aan belanghebbenden hun zienswijze te geven. De zienswijze van cliënte is gegeven in mijn brief aan Burgemeester en Wethouders Vlissingen d.d. 27 mei 2015.

Onderdeel van de procedure was een Informatieraadvergadering op 8 oktober 2015. In de uitnodiging daartoe werd aangegeven dat de vergadering bedoeld was om informatie uit te wisselen. Het College zou ingaan op de bestuurlijke keuzes, de wettelijke kaders en het besluitvormingsproces. Door de opsteller (Droogh Trommelen en Partners) van de visie zou een toelichting worden gegeven, ingediende zienswijzen zouden kunnen worden toegelicht en tenslotte zou vanuit het project Toekomstvisie Baskensburg worden ingezoomd op de mogelijke functies op het bedrijventerrein.

Met deze informatie-uitwisseling werd beoogd de Gemeenteraad een zo volledig mogelijk beeld te geven van de ontwikkelingen en de te maken (beleids)keuzes met betrekking tot de supermarkten in Vlissingen.

Deze qua opzet en doelstelling goede procedure wordt thans volledig doorkruist. Nog voordat de procedure is afgerond en de Gemeenteraad de mogelijkheid heeft gehad om (beleids)keuzes te maken, wordt de vestiging van een nieuwe en grote supermarkt op Baskensburg gefaciliteerd.

Inhoudelijk kan direct worden vastgesteld dat de beoogde vestiging van een Lidl supermarkt op Baskensburg in strijd is met het beleid in de Supermarktstructuurvisie geformuleerd.

Dit argument weegt des te zwaarder nu de directe aanleiding voor het onderzoek door Droogh Trommelen en Partners en het verwerken van de uitkomsten daarvan in de Supermarktstructuurvisie was, volgens de tekst van de Supermarktstructuurvisie:

“Aanleiding

Supermarktketen Lidl wil in Vlissingen een nieuwe vestiging openen in een grotendeels leegstaand winkelcentrum aan de Hermesweg-Mercuriusweg. Hiervoor heeft de gemeente op basis van het vigerende bestemmingsplan vergunning moeten verlenen voor een vestiging van circa 1.000 m2 brutovloeroppervlak (bvo).

Inmiddels heeft Lidl de gemeente verzocht om een bouwvergunning voor een supermarkt van circa 1.600 m2 bvo. Hiervoor is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast heeft Aldi aangegeven niet gelukkig te zijn met haar locatie in de binnenstad van Vlissingen en met de omvang van de supermarkt in Oost-Souburg. Aldi wil graag een of meer nieuwe vestigingen”.



Vervolgens wordt de doelstelling geformuleerd:

"Doelstelling

In het licht van het voorgaande heeft de gemeente Vlissingen behoefte aan een samenhangende visie op de gewenste omvang en spreiding van de supermarkten in de gemeente. Uitgangspunten daarbij zijn goed functionerende winkelgebieden en de in de detailhandelsvisie (opgesteld in 2011) verwoorde ambities. Met deze supermarktvisie kan de gemeente supermarktinitiatieven toetsen."

Voor de juiste beeldvorming benadrukt cliënte dat in de Supermarktstructuurvisie ten onrechte wordt gesteld dat de Jumbo op Baskensburg een omvang (WVO) heeft van 1000 m². Met een BVO van 1795 m² is de WVO beslist groter dan 1000 m². Waar de al aanwezige hoeveelheid m² een wezenlijk onderdeel is van het te voeren beleid, dient hiermee rekening te worden gehouden.

Toegesplitst op Baskensburg wordt op pagina 20 van de Supermarktstructuurvisie als hoofdlijn genoemd "één grootschalige supermarkt met een stadsverzorgende en regionale functie. Met de AH XL en de Jumbo supermarkten is al sprake van 2 grootschalige supermarkten, en is op Baskensburg binnen het vlgerend en het geformuleerd komend beleid geen ruimte voor de vestiging van een 3^e supermarkt.

Voorts wordt op pagina 23 van de Supermarktstructuurvisie onder "Baskensburg" heel concreet aangegeven dat gelet op het overaanbod van supermarkten in Vlissingen versterking of uitbreiding van de supermarkten op Baskensburg niet gewenst is. Andere supermarkten op Baskensburg hebben geen toegevoegde waarde voor de totale supermarktstructuur van Vlissingen. Gelet op het overaanbod van supermarkten in Vlissingen is versterking of uitbreiding van andere supermarkten op Baskensburg niet gewenst.

Aldus steeds de Supermarktstructuurvisie, die op pagina 25 concludeert: Dit houdt in dat vanuit deze visie geen aanleiding bestaat medewerking te verlenen aan uitbreiding en/of nieuwvestiging van supermarkten in de andere gebieden en alle overige lokaties in de gemeente. Alleen initiatieven die reeds planologisch-juridisch mogelijk zijn, zijn toegestaan.

Met nadruk voegt cliënte aan het vorenstaande toe dat door de Gemeente Vlissingen aan haar is toegezegd de mogelijkheid tot uitbreiding van de Jumbo supermarkt. Met de daarmee gemoeide m² is in de Supermarktstructuurvisie nog geen rekening gehouden, terwijl zoals hiervoor al aangegeven de oppervlakte van de huidige Jumbo supermarkt tot een te gering aantal m² is meegenomen. Het daadwerkelijk aantal m² zoals met de Jumbo al aanwezig waaraan toegevoegd de vigerende uitbreidingsmogelijkheid versterkt de conclusie in de Supermarktstructuurvisie dat uitbreiding in de vorm van een Lidl supermarkt ongewenst is.

De gevolgde procedure, zoals zelfs in de Supermarktstructuurvisie onder "Aanleiding" omschreven, is dat de Gemeente n.a.v. het verzoek van Lidl de Supermarktstructuurvisie heeft laten opstellen. De uitkomst was voor Lidl negatief. Maar nog voordat de Gemeenteraad zich heeft kunnen buigen over het beleid aangaande de vestiging van supermarkten wordt het initiatief van Lidl al door Burgemeester en Wethouders Vlissingen gesteund hetgeen onjuist is.

Waarbij ook opgemerkt moet worden dat het onbegrijpelijk is dat de 1^e omgevingsvergunning al wel aan Lidl werd gegeven, terwijl deze evident in strijd is met het bestemmingsplan.

De Gemeente heeft zich op voorhand erop vastgelegd dat de uitkomst van het onderzoek neergelegd in de Supermarktstructuurvisie het toetsingskader is voor de beoordeling van supermarktinitiatieven. Daarop gelet kan het plan geen doorgang hebben.

2. Vigerend bestemmingsplan.

Het is een gegeven dat de aanvraag omgevingsvergunning strijdig is met het vigerend bestemmingsplan "Stedelijke bedrijventerreinen Vliissingen", in het ontwerp-besluit geformuleerd als volgt:

"de aanvraag in strijd is met dit bestemmingsplan, omdat de supermarkt grotendeels is geprojecteerd op gronden met de bestemming "detailhandel in volumineuze goederen 1" en "detailhandel in branche in/om huis" en omdat de toegelaten bouwhoogte wordt overschreden."

Derhalve kan de omgevingsvergunning niet worden verleend binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. En had de al verleende omgevingsvergunning voor een Lidl supermarkt met een bvo van 1000 m2 nooit mogen worden verleend.

Voorts staat vast dat de vestiging van de Lidl supermarkt niet toegestaan kan worden middels een in het bestemmingsplan opgenomen vrijstelling, en evenmin sprake is van een van de situaties waarvoor van het bestemmingsplan mag worden afgeweken als aangegeven in artikel 4 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Derhalve wordt als kennelijk laatste mogelijkheid gezien een beroep op de mogelijkheid van afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, onder A, sub 3 van de Wabo.

Daartoe wordt gesteld dat de aanvraag past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Hetgeen echter evident niet het geval is. De beoogde realisatie van de Lidl supermarkt op Baskenburg is gezien de Supermarktstructuurvisie duidelijk in strijd daarmee.

Evenmin is juist dat sprake is van een goede Ruimtelijke onderbouwing. De Supermarktstructuurvisie wordt daarin in het geheel niet genoemd, terwijl dat de weerslag is van een zeer actueel onderzoek door een (anders dan Rothuizen die werkt in opdracht van Lidl) onafhankelijk bedrijf uitgevoerd. En waarvan de uitkomst is dat de vestiging van een Lidl supermarkt op Baskenburg om meerdere redenen ongewenst is.

Duidelijk is dat in de Ruimtelijke onderbouwing de nadruk wordt gelegd op nut en noodzaak van revitalisering van Baskenburg, waarvoor inderdaad argumenten aanwezig zijn. De Ruimtelijke onderbouwing past bij (vrijwel) iedere soort van detailhandel, maar waarom het een supermarkt zou moeten zijn wordt niet gegeven. Anders gezegd: het is geen goede Ruimtelijke onderbouwing voor de aanwezigheid ter plaatse van (nog) een supermarkt. Door Droogh Trommelen en Partners is een uitgebreid (markt)onderzoek gedaan, dat resulteerde in een goed gemotiveerde Supermarktstructuurvisie welke duidelijke conclusies trekt. Wanneer de Ruimtelijke onderbouwing daarnaast wordt gezet, schiet deze qua motivering duidelijk te kort.



Dat laat zich verklaren door de achtergrond van het stuk: Rothuizen kreeg de opdracht van Lidl om een Ruimtelijke onderbouwing te maken welke de vestiging van een Lidl supermarkt op Baskensburg mogelijk moet maken. De uitkomst stond op voorhand vast, maar kan uiteindelijk weging met de argumentatie in de Supermarktstructuurvisie niet doorstaan.

3. Verkeersafwikkeling.

Bij de Aanvraag is gevoegd een tekening op basis van een luchtfoto waarin de Lidl supermarkt is geprojecteerd. Op deze tekening wordt met rode pijlen een gedachte verkeersroute in de richting van en komend van de Lidl supermarkt aangegeven.

De hoofdaanvoer en -afvoer heeft steeds plaats via de Pres. Rooseveltlaan.

Wanneer de aangegeven route daadwerkelijk zou worden gevolgd, komt het verkeer met de bestemming Lidl over de Pres. Rooseveltlaan (met een extra lus) de Mercuriusstraat op. Terwijl deze wordt gevolgd, passeert men al snel de plaats waar het verkeer komend van de Lidl weer in de richting van de Pres. Rooseveltlaan gaat. In plaats direct links af te slaan naar de Lidl supermarkt, wordt het verkeer geacht de Mercuriusstraat te volgen helemaal tot achter waar men links af de Hermesweg opgaat. De Hermesweg moet worden gevolgd totdat men bijna weer op de Pres. Rooseveltlaan is, om even daarvoor de parkeerplaats van de Lidl op te draaien.

Het verkeer dat van de Lidl af komt, wordt geacht dat te doen via de uitrit naar de Mercuriusstraat, wanneer daar rechtsaf wordt gegaan is de Pres. Rooseveltlaan weer vlakbij.

Oftewel, in de gepresenteerde verkeersafwikkeling wordt ervan uitgegaan dat de bezoekers van de Lidl supermarkt fors omrijden. Dat is geen reële verwachting. Te voorzien is dat gekozen wordt voor de kortste route, en dat is altijd over het parkeerterrein van de Jumbo supermarkt.

Cliënte benadrukt dat dat parkeerterrein haar eigendom is.

Door de gepresenteerde nieuwe verkeerssituatie ontstaat op het privé-parkeerterrein van cliënte/Jumbo een veel te grote drukte waarop het parkeerterrein niet is berekend en waarvoor het niet is ingericht

De concreet voorzienbare gevolgen zijn:

- een overdruk op het parkeerterrein van cliënte/Jumbo;
- de grotere verkeersdruk geeft een snellere slijtage en daardoor hogere onderhoudskosten;
- de sluiproute welke ontstaat gaat ten koste van de bezoekers van de Jumbo supermarkt;
- de overdruk op het parkeerterrein van cliënte/Jumbo geeft een verhoogd risico op ongevallen en daardoor ook (letsel)schade, waarop cliënte als eigenaresse kan worden aangesproken;
- maatregelen zoals afsluiting kan cliënte niet treffen omdat dat direct ten koste gaat van de bereikbaarheid van de Jumbo supermarkt voor bezoekers en bevoorrading.

Zonder wijziging van de huidige infrastructuur wordt cliënte bij het voorziene plan dus onevenredig benadeeld.

4. Toegezegde uitbreidingsmogelijkheid Jumbo.

In het vigerend bestemmingsplan is voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid van de huidige Jumbo vestiging. Gezien de Supermarktstructuurvisie is duidelijk dat realisatie van die uitbreidingsmogelijkheid met de komst van een Lidl supermarkt pal naast de Jumbo supermarkt, op hetzelfde bedrijventerrein in het gedrang kan komen. In ieder geval is het bestaan van de mogelijkheid een bijkomend argument andere initiatieven niet toe te staan.

Samenvattend:

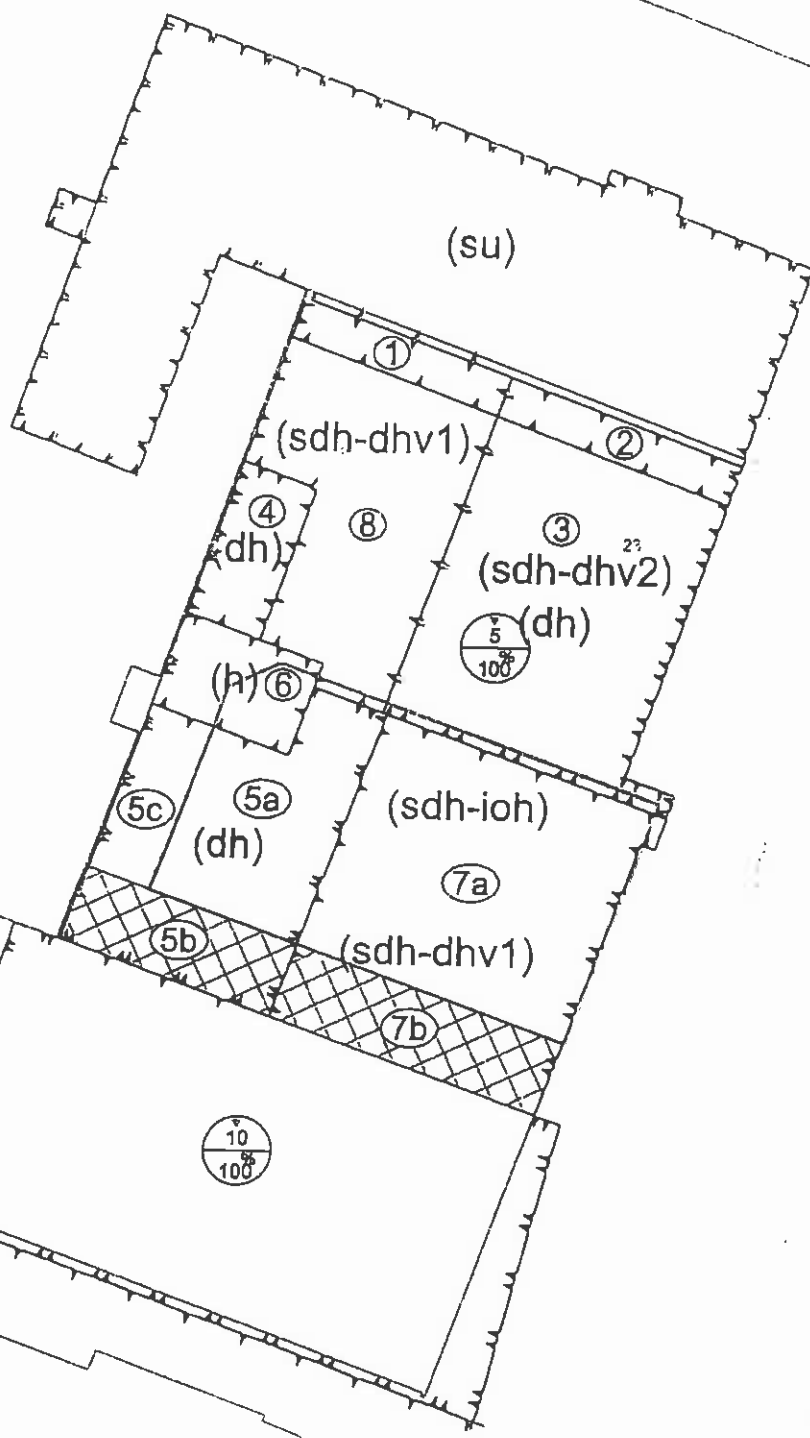
De aanvraag in kwestie is in strijd met het bestemmingsplan en in strijd met het eigen beleid van de Gemeente Vlissingen zoals vastgelegd in de Supermarktstructuurvisie. Met de Supermarktstructuurvisie is een procedure in gang gezet inclusief goede inspraakmogelijkheden welke nog met besluitvorming door de Gemeenteraad moet worden afgerond. De Supermarktstructuurvisie is het toetsingskader en dient op basis daarvan en op basis van het huidig bestemmingsplan de aanvraag van Lidl te worden afgewezen.

Voorts wordt cliënte door de eventuele vestiging van de Lidl supermarkt onevenredig benadeeld door de hiervoor omschreven verkeersproblematiek en de uitbreidingsmogelijkheden van het pand waarin de Jumbo supermarkt is gevestigd. Voorzienbaar is dat cliënte daardoor aanzienlijke (plan)schade zal lijden waarvan de vergoeding zal moeten worden gevorderd.

Met vriendelijke groet,

Mr. A.J.A. Dielissen

4



RUIMTE

1.	90 m ²
2.	110 m ²
3.	830 m ²
Sub-sub totaal	1.030 m ²

4.	130 m ²
5a.	340 m ²
5b.	200 m ²
5c.	120 m ²
Sub-sub totaal	790 m ²

Sub-totaal	1.820 m ²
------------	----------------------

6.	150 m ²
7a.	755 m ²
7b.	215 m ²
8.	560 m ²
Sub-totaal	1.680 m ²

Totaal	3.500 m ²
--------	----------------------

-  te handhaven 415 m²
ruimte 5b + 7b
-  nieuwbouw
-  detailhandel / supermarkt
toegestaan

te slopen 3.085 m²
(alle ruimten m.u.v. ruimten 5a + 7b)

plangebied:		STEDELIJKE BEDRIJVENTERREINEN VLISSINGEN			
onderwerp:		Nieuwbouw Lidl			
omschrijving:		plattegrond nieuwbouw met bestemmingsplan			
blad nr: 1	aantal bladen: 1	schaal: 1:500	formaat: A3		
tekening nummer:	ald.	datum	getekend	gewijzigd:	omschrijving wijziging
G:RO/SP.StedBedTer.Lidl 01	SBP	27-01-2016	h.v.	00-00-0000	
Pauze Krugersstraat 1 4382 MA Vliссingen		postbus: 3000 4380 GV Vliссingen			



datum: 1-2-2016

projectnummer: 1616.0515

Aanvullende notitie over supermarkten in Vlissingen

Aanleiding

In de tweede helft van 2014 en begin 2015 heeft DTNP voor de gemeente Vlissingen het rapport 'Supermarktstructuurvisie Gemeente Vlissingen' opgesteld. In dat rapport geeft DTNP aan de gemeente Vlissingen advies over de na te streven supermarktstructuur in het gemeente. Dit advies kan gebruikt worden als toetsingskader voor nieuwe supermarktinitiatieven die niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen.

Op 17 maart 2015 heeft de gemeente Vlissingen het rapport ter inzage gelegd en partijen in de gelegenheid gesteld hierop zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties heeft de gemeente Vlissingen aan DTNP opdracht gegeven in een aanvullende memo op enkele zaken nader in te gaan, te weten:

- De formele status van het rapport;
- De omvang van het bestaande supermarktaanbod;
- Het plan van Lidl voor vestiging op Baskensburg.

Status van het rapport

Het rapport 'Supermarktstructuurvisie Gemeente Vlissingen' is een advies van DTNP aan de gemeente Vlissingen. Vanuit de uitgangspunten zoals verwoord in de Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen uit 2011 (door DTNP in opdracht van de gemeente Vlissingen opgesteld) en de uitgangspunten die tijdens het startoverleg door de gemeente kenbaar zijn gemaakt (zie rapport) is gekomen tot de beschreven supermarktstructuurvisie.

Gewijzigde ambities of uitgangspunten, of andere overwegingen kunnen voor de gemeente Vlissingen aanleiding zijn een andere keuze te maken dan in het advies van DTNP staat.

Omvang van het bestaande supermarktaanbod

De omvang van het supermarktaanbod in Vlissingen (zoals opgenomen in het rapport) is gebaseerd op de gegevens van Locatus. De gemeente heeft echter geconstateerd dat deze getallen voor Lidl niet overeenkomen met de feitelijke situatie die volgens recente (ingevulde) omgevingsvergunningen zijn toegeslaan. Op basis van deze beschikbaar gestelde gegevens, wijzigt de omvang van het winkelaanbod beperkt.

Organisatie	Winkelgebied	Omvang in m ² wvo	Gewijzigde omvang in m ² wvo
AH XL	Baskensburg	3.420	3.420
EMTÉ	Paauwenburg	1.550	1.550
Jumbo	Centrum Oost-Souburg	1.250	1.250
Agrimarkt	Papegaaiburg	1.200	1.200
Lidl	Paauwenburg	1.200	1.080 ¹²
Lidl	Papegaaiburg	1.200	930 ²
Albert Heijn	Binnenstad	1.110	1.110
Jumbo	Baskensburg	1.000	1.000
Lidl	Solitair	770	770
Aldi	Binnenstad	720	720
Aldi	Centrum Oost-Souburg	430	430
TOTAAL		13.850	13.460

Het verschil tussen de in het rapport weergegeven cijfers en de cijfers uit bovenstaande tabel is circa 385 m² wvo (-3%). Dit verschil leidt er niet toe dat er in het rapport een andere conclusie getrokken zou moeten worden over het huidige functioneren of de toekomstige omvang het van het supermarktaanbod. De indicatieve berekening op pagina 19 in het rapport (volledigheidshalve hieronder weergegeven) laat zien dat op basis van een gemiddeld economisch functioneren circa 12.100 m² wvo supermarktaanbod passend is bij Vllssingen. Dit is minder dan het aanwezige aanbod.

¹ In het rapport 'Grote brandcompartimenten' dat wij beschikbaar gesteld hebben gekregen, wordt gesproken over een ruimte van 1.180 m². Dit zou in principe de hele winkel kunnen zijn. Volgens opgaaf van Lidl is de feitelijke winkel echter 100 m² kleiner. Voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van de opgaaf van Lidl (1.080 m² wvo), om zo het verschil met de eerdere cijfers te maximaliseren.

² De plannen voor binnenplanse uitbreiding van de Lidl-vestigingen in Paauwenburg en Papegaaiburg (zoals beschreven op pagina 15 in het rapport van DTNP), zijn in deze cijfers verwerkt. Er vindt geen verdere uitbreiding bij deze supermarkten plaats.

	Vlissingen Jaar- gemiddelde	Vlissingen Hoogseizoen (jun-aug)	Vlissingen Laagseizoen (sep-mei)
Omzet per hoofd	€ 1.860	€ 1.860	€ 1.860
Inwoners gemeente Vlissingen	44.450	44.450	44.450
Koopkrachtbinding	95%	95%	95%
Omzet uit gemeente Vlissingen	€ 78,6 mln	€ 78,6 mln	€ 78,6 mln
Toeristische overnachtingen Walcheren	4,0 mln	2,0 mln	2,0 mln
Equivalent standaardconsumenten	11.000	22.000	7.300
Koopkrachtbinding	50%	50%	50%
Omzet uit toerisme Walcheren	€ 10,3 mln	€ 20,5 mln	€ 6,8 mln
Toevloeiing koopkracht	10%	10%	10%
Totale omzet	€ 98,7 mln	€ 110,1 mln	€ 94,9 mln
Gemiddelde omzet/m ² wvo NL	€ 8.140	€ 8.140	€ 8.140
Indicatie haalbaar aanbod Vlissingen	12.100	13.500	11.700
Indicatie huidige omzet/m ² wvo	€ 7.330	€ 8.180	€ 7.050
Huidig supermarktaanbod Vlissingen	13.460	13.460	13.460

Met optimistische cijfers als uitgangspunt in de berekening (hoge koopkrachtbinding voor zowel eigen inwoners als toeristen) is zelfs in de hoogseizoenen maanden juni, juli en augustus geen sprake van een overspannen markt: gemiddeld functioneren de supermarkten in Vlissingen dan op een landelijk gemiddeld niveau. De overige maanden staat het gemiddeld economisch functioneren van de supermarkten onder druk.

Dat vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding bestaat het supermarktaanbod uit te breiden betekent niet dat er nergens meer ontwikkelingen (en uitbreidingen) van supermarkten gewenst zijn. Vanuit een beleidsmatige ambitie of wens voor behoud of versterking van de voorzieningenstructuur (een ruimtelijk orderingsvraagstuk) kunnen versterkingen op specifieke locaties gewenst zijn. De kwantitatieve analyse maakt echter duidelijk dat substantiële uitbreiding en schaalvergroting op alle supermarktlocaties in Vlissingen niet gewenst is.

Plan van Lidl voor vestiging op Baskenburg

In het advies dat DTNP aan de gemeente Vlissingen heeft geschreven, is onder andere melding gemaakt van het plan van Lidl voor vestiging op Baskenburg (p. 15). De locatie voor dit initiatief betreft het (bijna) geheel leegstaande winkelcomplex naast supermarkt Jumbo (circa 1.000 m² wvo). Voor het plan heeft de gemeente Vlissingen in 2011 een omgevingsvergunning verstrekt voor de realisatie van een supermarkt van 870 m² wvo (1.030 m² bruto vloeroppervlak).

Lidl is voornemens het winkelcomplex te slopen en op dezelfde plek een nieuwe supermarkt te bouwen met een oppervlak van circa 990 m² wvo (1.200 m² bvo). De gemeente Vlissingen heeft aangegeven daaraan medewerking te willen verlenen. Daarvoor is het nodig af te wijken van het bestemmingplan en het advies van DTNP ten aanzien van de gewenste supermarktstructuur.

Medewerking verlenen aan het plan van Lidl leidt tot een herstructurering van het (bijna) geheel leegstaande winkelcomplex. Het gebied krijgt daarmee een investeringsimpuls, wat kan leiden tot een verbeterde ruimtelijke uitstraling, onder andere richting de Nieuwe Vlissingeweg. Tevens leidt de herstructurering er toe dat beschikbare meters voor reguliere detailhandel in het leegstaande winkelcomplex (circa 1.620 m²) permanent uit de markt worden genomen. Het uit de markt nemen van de planologische mogelijkheden voor reguliere detailhandel op Baskensburg is in lijn met de detailhandelsstructuurvisie uit 2011. Het vervuimen van de planologische mogelijkheden voor supermarkten niet.

De gemeente Vlissingen kan ook de strategie volgen zoals beschreven in het advies van DTNP ten aanzien van de gewenste supermarktstructuurvisie. Dat impliceert dat niet aan het plan van Lidl wordt meegewerkt, omdat op Baskensburg geen medewerking verleend wordt aan vervulling van de planologische mogelijkheden voor supermarkten tevens in lijn met de detailhandelsstructuurvisie). Daarmee wordt het voor supermarktorganisaties aantrekkelijker te investeren op locaties die wel door de gemeente worden ondersteund (de beoogde supermarkt- en winkelstructuur). Deze langetermijnstrategie draagt op den duur bij aan vitale centrumgebieden.

Het is aan de gemeente Vlissingen om een bestuurlijk besluit te nemen tussen de twee mogelijkheden.



Kennisgeving overeenkomst grondexploitatie

Burgemeester en wethouders van Vlissingen maken, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening, bekend dat, op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, een grondexploitatieovereenkomst is gesloten tussen de Gemeente Vlissingen en Lidl Nederland GmbH (exploitant).

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal, voortvloeiend uit de door exploitant te realiseren supermarkt op de locatie Hermesweg 23. De afspraken houden in -zakelijk samengevat - dat alle door de Gemeente Vlissingen te maken kosten, die verband houden met dit plan, voor rekening van exploitant zijn. Het exploitatiegebied heeft betrekking op een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Vlissingen, sectie B nummer 2311 gedeeltelijk, groot ca 6.564 m²).

Tegen de overeenkomst kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. De zakelijke inhoud van de overeenkomst ligt gedurende zes weken vanaf 22 oktober 2015 t/m 2 december 2015 ter inzage in het stadhuis in Vlissingen. U kunt de stukken elke werkdag tijdens openingstijden inzien. Op afspraak kunnen de stukken ook op donderdagavond tussen 16.00 uur en 19.00 uur worden ingezien (Dhr. W. Huige, telefoon 0118.487339 of e-mail whe@vlissingen.nl).

Vlissingen, 21 oktober 2015

Burgemeester en wethouders van Vlissingen,

A.M. Demmers-van der Geest, burgemeester

mr.drs.ing. M. van Vliet, secretaris

ZAKELIJKE INHOUD OVEREENKOMST GRONDEXPLOITATIE SUPERMARKT HERMESWEG 23

1. De exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een supermarkt ter grootte van ten hoogste 1.200 m² op de locatie Hermesweg 23, zoals aangegeven op de tekening.
2. Alle gemeentelijke kosten, waaronder planschade, zijn voor rekening van exploitant.
3. De gemeente brengt een projectomgevingsvergunning, op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3*, in procedure, dat voorziet in het onder 1 genoemde plan.
4. Een aantal opgesomde situaties kan tot ontbinding van de overeenkomst leiden.

