

gemeente

HORST
A/D
MAAS

**Omgevingsvergunning voor het
vestigen van een Boerenbond, Pets &
Vets Place-winkel en het bevestigen
van reclameborden op het adres
Bremweg 2a te Horst**

Kenmerk: WABO-2018-0539

Zienswijzenrapport

Afdeling Ruimte
Team Omgeving, mei 2019

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een omgevingsvergunning in procedure gebracht voor de locatie Bremweg 2a te Horst. Doel van deze omgevingsvergunningprocedure is het mogelijk maken van het vestigen van een Boerenbond, Pets & Vets Place-winkel en het bevestigen van reclameborden op de betreffende locatie.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 22 februari 2019. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 4 april 2019.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Reclamant				Pro forma zienswijze: 29-3-2019 Aanvulling zienswijze: 16-4-2019

Ontvankelijkheid

De pro forma zienswijze van de rechtspersoon genoemd onder 1 is binnen de termijn van ter inzage legging bij het college van burgemeester en wethouders ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden. De aanvulling van deze zienswijze is eveneens binnen de daarvoor gestelde termijn bij het college van burgemeester en wethouders ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor de omgevingsvergunning zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in de omgevingsvergunning (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de ruimtelijke onderbouw c.q. omgevingsvergunning na zienswijze en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan het college van burgemeester en wethouders hoe met de zienswijze rekening gehouden zou kunnen worden bij verlening van de omgevingsvergunning.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting thema 1

Reclamant stelt dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Op grond van het provinciaal beleid (POL, uitwerking werklocaties Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg) is aangegeven dat de locatie Interchalet is aangewezen als regionaal cluster met volumineuze detailhandel. De regionale detailhandelsvisie is erop gericht dat nieuwe detailhandelsinitiatieven op de juiste plek worden gerealiseerd. De visie ondersteunt het gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in het bestemmingsplan. Op de locatie Interchalet wordt geen (nieuwe) grootschalige detailhandelsvestiging toegestaan. Dit is wel wat er als gevolg van deze omgevingsvergunning gebeurt. Reclamant geeft aan dat de gemeente dit standpunt zelf ook eerst huldigde toen zij met betrekking tot de activiteiten van Pets Place een voornemen last onder dwangsom aan de overtreder deed toekomen. Dat er thans één kassa zou zijn voor de Boerenbond en Pets Place maakt dit volgens reclamant niet anders. Ook het winkel-in-winkel principe maakt een en ander rechtens naar haar mening niet anders.

Reactie:

Het klopt dat wij in het kader van de handhavingsskwestie tegen de activiteiten van Pets Place / Vets Place in ons voornemen last onder dwangsom hebben aangegeven dat deze activiteiten strijdig waren met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Voortschrijdend inzicht, mede ingegeven door de adviezen van de onafhankelijke Commissie voor de behandeling van bezwaarschriften en klachten (hierna: de commissie) inzake de handhavingsskwestie rondom Pets Place en Vets Place, heeft ons echter tot een andere mening geleid.

Naar ons oordeel is er sprake van één winkel waarbinnen drie winkelconcepten worden geëxploiteerd; Boerenbond, Pets Place en Vets Place hanteren één kassasysteem en hebben één personeelsbestand. Juist dit gegeven (één winkel) maakt dat wij van mening zijn dat de aanvraag anders beoordeeld moet worden dan wij aanvankelijk (bij de eerste behandeling van de handhavingsskwestie) dachten. Daarbij geeft de Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg, vastgesteld door de raad op 4 juli 2017, weliswaar aan dat Inter Chalet een regionaal cluster met volumineuze detailhandel betreft. Tegelijkertijd geeft deze visie als voorbeeld van volumineuze detailhandel een tuincentrum inclusief dierbenodigdheden. Ook staat in de visie vermeld dat Inter Chalet mikt op een unieke formule voor "huis en tuin" en dat zij deze binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan voortdurend zal moeten aanpassen aan de steeds veranderende wensen van de consument.

De activiteiten binnen het winkelconcept Boerenbond kunnen naar ons oordeel worden aangemerkt als een tuincentrum in de zin van het geldende bestemmingsplan. Wij vinden steun voor dit argument in het advies van de commissie van 16 mei 2018 (inzake het bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor het plaatsen van reclame ten behoeve van Boerenbond/Pets Place/Vets Place). Een tuincentrum is rechtstreeks toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. De activiteiten binnen de winkelconcepten Pets Place en Vets Place passen niet binnen het bestemmingsplan. Wij hebben daarom beoordeeld in hoeverre een afwijking van het bestemmingsplan voor deze winkelconcepten ruimtelijk acceptabel is. Naar ons oordeel is een dergelijke afwijking ruimtelijk acceptabel. Wij lichten dit als volgt toe.

Voorheen was op de locatie een Vitelia winkel gevestigd en toegestaan. Boerenbond/Pets Place biedt nagenoeg de zelfde producten aan, waarbij echter sprake is van een duidelijke accentverschuiving in het assortiment. Hierdoor is het aandeel dier-gerelateerde producten groter en meer gericht op de particulier dan op de land- en tuinbouwsector en de hobby-agrariër. Dat maakt dat het noodzakelijk is om een vergunning aan te vragen. Ruimtelijk verandert dit de situatie echter niet. Op grond van het bestemmingsplan zijn er bovendien al bedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2 rechtstreeks toegestaan op de locatie Bremweg 2a te Horst. De ruimtelijke effecten die uitgaan van Pets Place en Vets Place zijn daarmee vergelijkbaar. Dit blijkt naar ons oordeel ook uit de ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast blijkt uit de Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg dat er ruimtelijk geen sprake is van een vreemde eend in de bijt. Volgens deze visie wordt Inter Chalet geschaard onder volumineuze detailhandel. Als voorbeeld van volumineuze detailhandel noemt de visie een tuincentrum inclusief dierbenodigdheden. Pets Place is een winkelconcept dat voorziet in dierbenodigdheden. In aanvulling hierop worden, via het winkelconcept van Vets Place, ook diensten in de vorm van een dierenkliniek aangeboden. De activiteiten van het winkelconcept Vets Place moeten dus gezien worden als ondergeschikt en ondersteunend aan die van het winkelconcept Pets Place en zijn daarmee naar ons oordeel dus ook ruimtelijk acceptabel.

Samenvatting thema 2

Reclamant stelt dat er geen bijzondere omstandigheden ex artikel 4:84 Awb geduid zijn om af te wijken van het gemeentelijk beleid. Om deze reden kan de vergunning niet worden verleend.

Reactie:

Er is geen sprake van het afwijken ex artikel 4:84 Awb. Er wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan, hetgeen op grond van artikel 2.1, lid 1, letter c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, letter a, sub 1 t/m 3 Wabo rechtens is toegestaan. Er hoeft dan ook geen sprake te zijn van bijzondere omstandigheden.

Samenvatting thema 3

Volgens reclamant zijn er ook vanuit het Centrummanagement bezwaren van overwegende aard tegen de keuze om in casu af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. De uitdrukkelijke overwegingen en keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2013 met betrokken partijen kunnen niet lichtzinnig worden verlaten en zeer zeker niet op voorliggende onzorgvuldige manier.

Reactie:

Het centrummanagement heeft geen zienswijze ingediend tegen de ontwerp-vergunning en reclamant treedt niet op als gemachtigde van het centrummanagement. Indien het centrummanagement het niet eens is met de onderhavige ontwikkeling, dan had het op haar weg gelegen om een zienswijze in te dienen. Zonder formeel ingediende zienswijze van het centrummanagement kan aan deze stelling juridisch geen waarde worden gehecht. Wij nemen deze dan ook enkel ter kennisneming aan.

Samenvatting thema 4

Reclamant stelt dat onduidelijk is waarom gesteld wordt dat de activiteiten van Vets Place naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de behandeling van bezwaar in het kader van handhaving stond verder niet ter discussie dat er voor Vets Place geen concreet zicht op legalisatie was. Voor zover

voorliggende vergunning ook ziet op de legalisatie van Vets Place richten de bezwaren zich ook daartegen.

Reactie:

Ook de activiteiten van Vets Place worden met deze omgevingsvergunning gelegaliseerd. Wij verwijzen naar onze reactie hiervóór onder thema 1.

Samenvatting thema 5

Reclamant stelt dat in het kader van de gestelde gelijkheid met bedrijven genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet over Pets Place is vermeld. Reclamant betwist overigens dat Pets Place gelijk te stellen zou zijn met bestaande bedrijvigheid ter plaatse. Ook vormt volgens haar het gestelde geen bijzondere omstandigheid ex artikel 4:84 Awb om af te wijken van het vigerende beleid.

Reactie:

Allereerst verwijzen wij naar onze reactie op thema 1 en 2. Daarnaast merken wij op dat door reclamant enkel wordt gesteld dat Pets Place niet gelijk gesteld kan worden met de bestaande bedrijvigheid ter plaatse.

Samenvatting thema 6

Reclamant stelt dat het in de omgevingsvergunning vermelden dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening geen blijk geeft van het adequaat invulling geven aan de vergewisplicht. Evident is dat de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in opdracht van degene die er belang bij heeft. Voorts is de onderbouwing evident gebrekkig nu de strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid niet wordt erkend.

Reactie:

De ruimtelijke onderbouwing is door ons beoordeeld. Wij kunnen ons vinden in de overwegingen die hierin zijn opgenomen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. Door in de omgevingsvergunning te verwijzen naar de ruimtelijke onderbouwing maken wij deze overwegingen tot onze eigen overwegingen. Het is daarvoor naar ons oordeel niet noodzakelijk om in de omgevingsvergunning nog een keer afzonderlijk deze overwegingen op te nemen. Daarbij maakt de ruimtelijke onderbouwing juridisch ook onderdeel uit van de vergunning als bijlage.

Samenvatting thema 7

Reclamant stelt dat het ontwerp-besluit onzorgvuldig is voorbereid en niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing en de motivering in het ontwerp anderszins zijn volgens haar rechtens gebrekkig en miskennen de strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Reactie:

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat het ontwerp-besluit wel degelijk zorgvuldig is voorbereid en van een goede ruimtelijke ordening getuigt.

Samenvatting thema 8

Reclamant verzoekt om de zienswijze gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken en de kosten van deze procedure te vergoeden op basis van het besluit proceskostenbestuursrecht.

Reactie:

Er is geen reden om de zienswijze gegrond te verklaren en het besluit in te trekken. De kosten van deze procedure hoeven dan ook niet vergoed te worden. Overigens kunnen deze kosten überhaupt niet worden vergoed nu het gaat om zienswijze en niet om een bezwaar. De Afdeling heeft dit bepaald in haar uitspraak van 15 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2730.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft geen consequenties voor de omgevingsvergunning.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN DE OMGEVINGSVERGUNNING C.Q. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de omgevingsvergunning

Geen.

Wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing

Geen.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Wijzigingen in de omgevingsvergunning

a. Paragraaf 1.9

Deze paragraaf bevat een opsomming van de documenten die onderdeel uitmaken van het besluit. Het zienswijzenrapport is hier nog niet in opgenomen, maar hoort hier wel onderdeel van uit te maken. Om die reden wordt de volgende tekst opgenomen:

- Zienswijzenrapport, documentnummer 19-0099055

b. Paragraaf 2.2.2, 1^e gedachtestreepje, laatste zin.

Er staat globaal beschreven waarom het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Het verdient juridisch de voorkeur om dit explicieter weer te geven, zodat duidelijk wordt waar de strijdigheid precies in zit. Daarom wordt deze zin als volgt gewijzigd:

Het plan is strijdig met deze bestemming, omdat de activiteiten van de winkelconcepten Pets Place en Vets Place niet aangemerkt kunnen worden als een land- en tuinbouwcentrum in de zin van het bestemmingsplan. Daardoor is ook de reclame voor deze concepten in strijd met het bestemmingsplan. De activiteiten van het winkelconcept Boerenbond passen wel rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. Daarmee is ook de reclame voor dit concept rechtstreeks toegestaan.

c. Paragraaf 2.2.2, 2^e gedachtestreepje, laatste zin.

Onder dit gedachtestreepje is de strijdigheid met het bestemmingsplan nog verder toegelicht. De laatste zin gaat echter over een ander onderwerp, namelijk over de reden waarom er voor het winkelconcept Vets Place kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is niet de juiste plaats voor deze zin. Daarom komt deze zin te vervallen.

d. Paragraaf 2.2.2, 5^e gedachtestreepje.

Onder dit gedachtestreepje is beschreven waarom afwijken van het bestemmingsplan naar ons oordeel ruimtelijk acceptabel is. Er is hierbij enkel verwezen naar de ruimtelijke onderbouwning. Het verdient juridisch aanbeveling om hier ook te verwijzen naar de overwegingen in het zienswijzenrapport. Daarom wordt de volgende zin toegevoegd:

Daarnaast blijkt uit de overwegingen in het zienswijzenrapport dat afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk acceptabel is en van een goede ruimtelijke ordening getuigt.

Wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwning

- a. Wij hebben geconstateerd dat in de ruimtelijke onderbouwning te weinig tot uitdrukking komt, dat er sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de legalisatie van de activiteiten van de winkelconcepten Pets Place en Vets Place en de daarmee samenhangende reclame.

Daarom is de ruimtelijke onderbouwning daarop aangepast en is in de volgende paragrafen expliciet benoemd dat de aanvraag ziet op het legaliseren van Pets Place, Vets Place en de

daarmee samenhangende reclame: § 1.1, 2.1, 3.1, 4.2.2 en 5. Daarnaast is het voorblad hierop aangepast

- b. Wij hebben geconstateerd dat in paragraaf 1.1 en 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing de bestemmingsplantoets niet geheel juist was weergegeven. Hierin ontbraken de reclame-uitingen en stond ten onrechte een verwijzing naar het onderdeel 'bouwen en wonen' en 'tuin'. Voornoemde paragrafen zijn hierop aangepast.
- c. Wij hebben geconstateerd dat in paragraaf 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing de minimaal benodigde afstand tot aangrenzende percelen niet was opgenomen. Voornoemde paragraaf is hierop aangepast.
- d. Wij hebben geconstateerd dat in paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing niet is vermeld hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Voornoemde paragraaf is hierop aangepast.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning onder aanpassing van de tekst in de paragraaf 2.2.2 van de omgevingsvergunning én de tekst in paragrafen § 1.1, 2.1, 3.1, 3.2, 4.2.2, 4.2.5, 4.7 en 5 van de ruimtelijke onderbouwing conform hoofdstuk II, onder letter B van dit zienswijzenrapport, definitief te verlenen.