gemeente
Den Helder

Raadsvoorstel

Registratienummer:	BI07.00336	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	RWO	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	drs. I.A. Zwollo-de Wilt	• Ruimtelijke onderbouwing	
Telefoonnummer:	(0223) 67 8818	• Rapport Ecorys	
E-mail adres:	i.de.wilt@denhelder.nl		
Onderwerp:	Ingediende zienswijzen bouwplan winkelcentrum 'De Riepel'		

Gevraagd besluit

1. de ingediende zienswijzen tegen het bouwplan ongegrond te verklaren;
2. de ruimtelijke onderbouwing gewijzigd vast te stellen;
3. het bouwplan vervolgens aan de provincie voor te leggen voor een verklaring van geen bezwaar;
4. indien de verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven de bouwvergunning met vrijstelling te verlenen.

Inleiding en aanleiding

Op 12 juli 2006 is door Vimapro Vastgoed BV een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de realisatie van een winkelcentrum met bijbehorende terreinen tegenover het Loopuytpark aan de Schoolweg/Langevliet. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en derhalve is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgestart. In dit kader heeft u tijdens uw vergadering van 13 december 2006 ingestemd met het onderhavige bouwplan en de afhandeling van de vrijstellingsprocedure in handen te stellen van het college tenzij er tijdens de ter inzage periode zienswijzen kenbaar zouden worden gemaakt.
Het bouwplan heeft vanaf 19 maart 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen is door de winkeliers van winkelcentrum Dorperweerth een zienswijze ingediend en hebben zij een eigen distributie planologisch onderzoek laten uitvoeren. Op 15 juni 2007 heeft de hoorzitting plaats gevonden. Het verslag van de hoorzitting is bijgesloten.

Kort samengevat zijn de zienswijzen:

1. De uitbreiding is veel groter dan de beschikbare ruimte in de markt;
2. Het is onduidelijk hoeveel winkelareaal er vanuit het Loopuytpark naar de nieuwe Riepel wordt verplaatst;
3. Nu het nieuwe winkelcentrum twee keer zo groot wordt, wordt een rendabele exploitatie van de winkels in winkelcentrum Dorperweerth niet meer mogelijk en zullen winkels gesloten moeten worden. Dit betekent een volledige ontwrichting van de marktsituatie;
4. De parkeernorm van 3,25 is te laag. Voorts wordt gesproken over 258 parkeerplaatsen, waarmee niet aan deze norm wordt voldaan.

Ad 1
In 2002 en naar aanleiding van het onderhavige bouwplan is in oktober 2006 door BRO het rapport "ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Julianadorp" opgesteld. In het eerste rapport is uitgebreid ingegaan op de vraag welke toekomstige mogelijkheden er zijn voor de detailhandel in Julianadorp en is de samenstelling en kwaliteit van het huidige aanbod in kaart gebracht door de koopkracht en toevloeiende omzet te onderzoeken. Naar aanleiding van het onderhavige bouwplan heeft BRO een distributieplanologisch onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn weergegeven in het rapport van 10 oktober 2006 "Actualisatie ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Julianadorp". BRO concludeert op basis van dit onderzoek dat er in de toekomst voldoende marktruimte bestaat voor de met dit bouwplan beoogde uitbreiding van het detailhandelsaanbod.

In het namens de winkeliersvereniging ingebrachte rapport van Ecorys wordt allereerst de visie onderschreven om winkelcentrum De Riepel te saneren en op de beoogde locatie te komen tot een nieuwe winkelontwikkeling. Vervolgens stelt Ecorys dat de beoogde uitbreiding, voor wat betreft de dagelijkse sector, distributief gezien niet

verantwoord is en belangrijke verstorende consequenties heeft voor de bestaande winkelstructuur. Ecorys plaatst verder kanttekeningen bij de door BRO gehanteerde uitgangspunten en berekeningen.
Naar aanleiding van dit rapport van Ecorys is aan BRO verzocht om een reactie, welke reactie is neergelegd in het rapport van 19 oktober 2007. In dit rapport heeft BRO de door Ecorys en haarzelf gehanteerde uitgangspunten en gegevens naast elkaar gezet en de verschillen daartussen, voor zover aanwezig, inzichtelijk gemaakt. Een aantal verschillen in parameters bleken verklaard te kunnen worden doordat een aantal zaken in de periode tussen opstelling van het rapport in oktober 2006 en augustus 2007 waren veranderd. In dit rapport heeft BRO gebruik gemaakt van de meest actueel beschikbare gegevens, waardoor een aantal verschillen tussen beide rapport zijn opgeheven. BRO heeft voorts gemotiveerd aangegeven waarom zij van de door haar gehanteerde parameters is uitgegaan.
Daarna heeft BRO twee varianten berekend. In variant I is uitgegaan van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit, waarvan BRO eerder ook was uitgegaan. In variant II is de door Ecorys gehanteerde vloerproductiviteit, die hoger is dan de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit, gehanteerd.
BRO concludeert wederom dat er voldoende distributieve ruimte aanwezig is om de realisatie van het winkelcentrum te verantwoorden. Dit is zowel in variant I als variant II het geval.
Ook indien het Loopuytpark niet, dan wel niet volledig wordt gesaneerd blijft voldoende distributieve ruimte aanwezig voor het nieuwe winkelcentrum. De komst van dit nieuwe winkelcentrum zal in geen geval leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

Ad 2.
De ontwikkelaar en de gemeente streven ernaar om de detailhandel in het Loopuytpark te verplaatsen naar het nieuwe winkelcentrum. Het is de bedoeling dat het Loopuytpark de functie van een "vermaakplein" krijgt. Met de winkeliers van het Loopuytpark die eventueel zouden willen verplaatsen wordt in dat kader ook overleg gevoerd.
BRO is zekerheidshalve echter niet uitgegaan van een volledige verplaatsing van de detailhandel uit het Loopuytpark naar het nieuwe winkelcentrum, maar geeft slechts aan dat 519 m2 in de dagelijkse goederen bij voorkeur elders uit de markt zou moeten worden genomen. Mocht echter blijken dat geen enkele winkelier uit het Loopuytpark zich wenst te verplaatsen naar het nieuwe winkelcentrum, hetgeen niet waarschijnlijk is, dan nog is er voldoende distributieve ruimte aanwezig om de komst van het nieuwe winkelcentrum te verantwoorden.

Ad 3.
Zoals blijkt uit de rapportage van BRO bestaat in de toekomst voldoende distributieve ruimte voor dit nieuwe winkelcentrum en is er geen sprake van dat een rendabele exploitatie van het winkelcentrum Dorperweerth hierdoor wordt belemmerd.
Er wordt hier opgemerkt dat bezwaren, die zijn ingegeven door concurrentievrees, geen aanleiding kunnen zijn om in het kader van een goede ruimtelijke ordening regulerend op te treden. Slechts in geval zich een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur in dit opzicht zal voordoen, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, is hiervoor plaats. Het feit dat een project leidt tot omzetdaling bij bestaande ondernemers of zelfs tot het verdwijnen van een of meer bestaande ondernemers betekent nog niet dat sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur, die het onthouden van medewerking vereist. De lijn in de rechtspraak is dat nieuwe detailhandel alleen kan worden tegengehouden ten gunste van bestaande detailhandel wanneer er vrees is voor een duurzame ontwrichting. Het gaat er niet om dat de zittende winkeliers tegen nieuwe concurrentie behoren te worden beschermd. Integendeel, het gaat erom dat de consument de beschikking heeft en blijft hebben over een fijnmazig winkelnetwerk. Dat er één aanbieder failliet gaat, is geen relevant criterium. Wel moet het zo zijn, dat de consument uiteindelijk niet nog maar bij één aanbieder terecht kan. Een uitspraak van de rechtbank Leeuwarden geeft aan hoe hier tegenaan wordt gekeken. *"De voorzieningenrechter overweegt dat het gebruik van wettelijke planologische instrumenten, volgens vaste jurisprudentie niet mag dienen tot het reguleren van concurrentieverhoudingen in de betrokken branche en evenmin tot de bescherming van de marktpositie van reeds gevestigde detaillisten"* Zelfs overcapaciteit in een bepaalde branche hoeft niet te leiden tot duurzame ontwrichting. (LJN AS6977)

Ad 4.
Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de beleidsnotitie "Bouwen en Parkeren" 2006. Hierin is voor wijk-, buurt- en dorpscentra een parkeernorm van 3,25 parkeerplaatsen per 100 m² bvo opgenomen. Uitgaande van een bvo van 6300 m² voor detailhandel dient een totaal van 205 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Voor het horecagedeelte van 472 m² dienen 28 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Voor het overige oppervlak van ca 800 m² aan dienstverlening dienen 22 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Totaal moeten 255 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het onderhavige bouwplan voorziet in de aanleg van in totaal 275 parkeerplaatsen. Met deze aantallen wordt voorzien in de vereiste parkeerplaatsen. Overigens

wordt door de indieners van de zienswijze op geen enkele wijzen onderbouwd waarom de genoemde norm niet zou volstaan.

Beoogd resultaat
Het realiseren van een minder versnipperd winkelaanbod door de bouw van het nieuwe winkelcentrum. De parkeerdruk op het Loopuytpark verminderen door de aanleg van een groot parkeerterrein.

Kader

Argumenten / alternatieven

Financiële consequenties

Juridische consequenties
Het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar is noodzakelijk voor het kunnen verlenen van een vrijstelling en bouwvergunning ex artikel 19, lid 1 WRO. Na het verlenen van de verklaring van geen bezwaar door G.S kan de benodigde vrijstelling en bouwvergunning worden verleend. Indien een bouwvergunning inclusief artikel 19 Wro vrijstelling wordt verleend, staat daartegen bezwaar en beroep open.

Communicatie

Aanpak / uitvoering

Den Helder, 6 november 2007

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

S. Hulman , burgemeester

H. Raasing , secretaris

gemeente
Den Helder

Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.:	21 januari 2008
Besluit nummer:	010/RWO
Onderwerp:	Ingediende zienswijzen nav ter inzage legging bouwplan winkelcentrum "De Riepel"

De raad van de Gemeente Den Helder,

Gelezen het voorstel nummer bl07.00336 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 6 november 2007;

Kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer.

Besluit:

1. de ingediende zienswijzen tegen het bouwplan ongegrond te verklaren;
2. de ruimtelijke onderbouwing gewijzigd vast te stellen;
3. het bouwplan vervolgens aan de provincie voor te leggen voor een verklaring van geen bezwaar;
4. indien de verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven de bouwvergunning met vrijstelling te verlenen.

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 21 JAN. 2008

, voorzitter

, griffier

Nr. 010A/GR (2008).

ADVIES over het voorstel tot het vaststellen van de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing van winkelcentrum 'De Riepel'.

Aan de Raad.

In haar vergadering van 14 januari 2008 heeft de commissie Stadsontwikkeling en -beheer het bovengenoemde voorstel besproken.
De commissie adviseert in meerderheid uw Raad hierover te besluiten conform het voorstel van burgemeester en wethouders, doch het voorstel te agenderen als bespreekpunt voor de raadsvergadering van 21 januari 2008. De fractie van KiesKees.nl wenst in de raadsvergadering nader van gedachten te wisselen over de mogelijke ontwikkeling van Julianadorp in relatie tot het voorstel.

Den Helder, 14 januari 2008.

commissie Stadsontwikkeling en –beheer,

J.D. de Bruin , voorzitter.

R. de Jonge , commissiegriffier.