

Omgevingsvergunning Wabo

ex. Artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°

(projectafwijking Wabo vestiging Welkoop Lichtenvoorde)

Nota

Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Wabo voor de activiteiten bouwen, handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening en aanleg van een uitweg en voorziet in de oprichting van een gebouw ten behoeve van de Welkoop, de aanleg van parkeerplaatsen en de realisatie van een uitweg op de hoek Hagenstraat – Carel Looierstraat te Lichtenvoorde heeft ter inzage gelegen van 30 december 2014 tot en met 9 februari 2015.

Tegen het ontwerpbesluit zijn een vijftal zienswijzen ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1 (mondeling ingekomen op 29 januari 2015):

De heer Huinink, Johannes Vermeerstraat 11 te Lichtenvoorde heeft namens mevrouw Olijslager, Hagenstraat 17 en mevrouw Huinink-Holkenborg, Hagenstraat 15 te Lichtenvoorde een zienswijze ingediend welke op 29 januari 2015 is opgemaakt en op 4 februari 2015 ondertekend.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 6 februari 2015):

Door de heer F.J. Bennink van Discus Bennink, Patronaatstraat 42, 7131 CH te Lichtenvoorde is een zienswijze ingediend welke op 6 februari 2015 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 4 februari 2015):

Door de heer H.A. Gunnewick van Gunnewick Tuin en Dier, Lievelderweg 19, 7131 MA te Lichtenvoorde is een zienswijze ingediend welke op 4 februari 2015 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 4 (schriftelijk ingekomen op 6 februari 2015):

Door de heer A.F. Roerink en mevrouw M.H.G. Steentjes – Tijdink, namens de Vereniging van Eigenaren "Huiseigenaars Richterhagen", Carel Looierstraat 3, 7131 DJ Lichtenvoorde en namens een groot aantal eigenaren van het appartementencomplex, is een zienswijze ingediend welke op 6 februari 2015 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 5 (schriftelijk ingekomen op 9 februari 2015):

Door de Lichtenvoordse Ondernemingsvereniging, Postbus 63, 7130 AB te Lichtenvoorde is een zienswijze ingediend welke op 9 februari 2015 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Verwoording en beantwoording zienswijze

De ingebrachte zienswijzen zijn per ingekomen zienswijze hieronder samengevat. De beantwoording volgt nadat alle zienswijzen zijn verwoord.

Verwoording zienswijze 1

- a. De heer Huinink spreekt zijn ongenoegen uit over het proces waarbij het pand zes meter richting Hagenstraat is verplaatst. Hier wordt overlast van gevreesd. Het is onzorgvuldig gedaan.
- b. Er wordt lichtreclame aangebracht op de gevel welke naar de Hagenstraat is gericht. Dit past niet bij het karakter van de Hagenstraat als rustige woonstraat. Er wordt hier overlast van gevreesd. Verzocht wordt om niet verlichte reclame toe te passen.
- c. De bewoners willen graag dat de heg rondom de parkeerplaats wordt doorgetrokken langs de gevel van het pand zodat meer eenheid ontstaat. Dit past ook beter in het straatbeeld van de Hagenstraat.

Verwoording zienswijze 2

- d. De rol van de wethouder is discutabel. Ondanks dat de buurt en winkeliers tegen zijn, vervolgt de wethouder zijn pad.
- e. Aankoop van grond, verkoop ervan aan de Welkoop en ondersteuning ervan met behulp van middelen van de provincie zijn niet verenigbaar met een onafhankelijke en bestuursrechtelijke belangenafweging.
- f. Aankoop van de Welkoop in Zieuwent is risicovol aangezien de woningcorporatie geen belangstelling heeft om hier starterswoningen te exploiteren en er al goedkope woningen in Zieuwent te koop staan.
- g. Gebeurt de verkoop van de grond aan de Welkoop wel tegen marktconforme prijzen waarbij de grond niet te koop staat voor andere partijen en een mooie locatie is om publieke activiteiten te ontwikkelen; er rijzen vragen over de veiligheid voor de omgeving en het plan voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan.
- h. In het rapport van MKB Reva wordt gesproken over een tuincentrum met een zeer groot nevenassortiment. Voor het tuincentrum is marktruimte maar hier zit niet het probleem, wel in het nevenassortiment waar inhoudelijk niets over wordt gezegd. In dit nevenassortiment zal juist de duurzame ontwrichting voor de ondernemers in Lichtenvoorde optreden.
- i. Voor Lichtenvoorde betekent dit een enorme uitbreiding van winkelmeters wat landelijk als de oorzaak wordt gezien voor leegstand. Er is geen detailhandelsvisie die rekening houdt met economische en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografische ontwikkelingen, digitalisering en slecht economische omstandigheden. Hierdoor is er geen duurzame besluitvorming.
- j. Op het nevenassortiment uit het MKB Reva rapport wordt een waarschuwing afgegeven maar er wordt geen inhoudelijke beoordeling gedaan of in beeld gebracht. Hierdoor worden de belangen van de ondernemers niet voldoende gewogen. De duurzame gevolgen worden niet in beeld gebracht.
- k. De Welkoop richt zich op one-stop-shopping waarbij zij alles onder 1 dak aanbieden en geen boodschap hebben aan de rest van Lichtenvoorde. Het winkelcentrum zal hier niet van profiteren zoals wel wordt geschetst.
- l. In het MKB Reva rapport wordt onderscheid gemaakt in cijfers en ontwikkelingen voor tuincentra en andere sectoren zoals bijvoorbeeld 'dier'. Voor het segment dier is er in Lichtenvoorde geen marktruimte mede omdat de omzetten en marges al vreselijk onder druk staan. Lichtenvoorde zit in een krimpregio en tezamen leidt dit tot duurzame ontwrichting.
- m. Door het ontbreken van toekomstbestendig beeld van de gemeente en geen aandacht hebbend voor de huidige ondernemers is het begin van het einde voor diverse ondernemers in Lichtenvoorde.
- n. In het rapport van MKB Reva wordt geconcludeerd dat verstoring is uitgesloten wat gericht is op het tuincentrum maar niet op de nevenassortiment. Het segment dier is meer hoofd- dan bijzaak in Welkoopwinkels gezien de folder van Welkoop en dit kun je niet als 'niet noemenswaardig' aan de kant schuiven zoals in het rapport van MKB Reva wordt gedaan.
- o. De cijfers van de Reva zijn gebaseerd op het jaar 2008 en dus oud. Dit was het begin van de banken- en economische crisis. Bestedingen zijn terug gelopen en er is geen groei meer. Overleven is schaalvergroting en oprekken van het assortiment wat ten koste gaat van speciaalzaken. Deze zaken zijn belangrijk voor de afwisseling en leefbaarheid van winkelgebieden. Recentere cijfers van het HBD uit eind 2013 tonen dat wel aan.
- p. Een Welkoop met een dergelijk nevenassortiment leidt tot grote problemen voor de bestaande winkels in Lichtenvoorde. De nevenactiviteit is niet beoordeeld zodat dit geen goedkeuring kan dragen en in deze omvang ook niet worden toegestaan.
- q. De Welkoop zal ook vuurwerk gaan verkopen. Er zijn al drie verkooppunten en hier is ook al sprake van een krimpende markt zowel in omzet en de marges hiervan.

Verwoording zienswijze 3

- r. De beoordelingen van de ontwikkelingsplannen van de gemeente zijn mede gebaseerd op het Reva rapport zodat kanttekeningen bij dit rapport wordt geplaatst en er wordt hierop commentaar gegeven.
- s. De verplaatsing van de Welkoop leidt tot ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Lichtenvoorde. Het binnenhalen van bepaalde bedrijven door de gemeente leidt tot leegstand omdat anderen geen bestaansmogelijkheid meer hebben. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
- t. De Welkoop heeft al eens eerder een vestiging in Lichtenvoorde gehad waarbij deze niet rendabel was te exploiteren. Het pand staat nu leeg.
- u. De verdringingseffecten op bestaande aanbieders zullen voor een aantal bedrijven een behoorlijke impact hebben. Mogelijk dat enkele bedrijven deze ontwikkeling niet te boven. Dierenspeciaalzaken hebben het nu al moeilijk.

- v. In het Reva-rapport is deels gerekend met verouderde cijfers waarbij deze door de snelle ontwikkelingen na 2008 voor een deel niet meer actueel zijn, dus niet adequaat.
- w. Een dergelijke winkel dient zich buiten het kernwinkelgebied te bevinden. Dit wordt indirect bevestigd in het Reva rapport welke aangeeft dat slechts 3% binnen een hoofdkernwinkelgebied of ondersteunend gebied is gevestigd. Het is suggestief als de Reva dit een positieve uitzondering op de regel is.
- x. Er wordt gesproken over een vuurwerkwinkel. Er zijn al voldoende verkooppunten in Lichtenvoorde.
- y. Er lijkt geen belangstelling te zijn voor de huidige welkooplocatie in Zieuwent. Het kan niet zo zijn dat het college meewerkt aan de verkoop van het terrein in Lichtenvoorde voor een niet marktconforme prijs om concurrentievervalsing te voorkomen.
- z. In het Reva rapport wordt gesproken van een geheel eigen positie kernassortiment t.o.v tuincentra en bouwmarkten. De bestaande tuincentra, bouwmarkten, dierenspecialzaken en veiligheidsshops bieden een vollediger assortiment dan de Welkoop kan voeren wat dan nog geen reden is om de huidige markt in hoge mate te verdringen.
- aa. De Welkoop zal een overlap bieden tussen de tuinbranche, de doe het zelf/bouwmarkten, dierenspecialzaken, planten en bloemen en zelfs supermarkten. Voor een tuincentrum is de locatie te klein, bouwmarktoppervlak is er al genoeg en de oppervlakte diervoeding is al over de top.
- bb. De Reva schiet de plank mis door te veronderstellen dat mensen voor de belevingswaarde naar de Welkoop zouden gaan. Voor de bedoelde belevingswaarde gaan mensen naar grotere uitgebreidere tuincentra en niet naar de plaatselijke ondernemers.
- cc. De Reva bevestigt een groei van de online verkoop. Dit fenomeen is bedreigend voor bestaande ondernemers.
- dd. De Reva geeft de verwachting van een daling van de bevolkingsomvang weer. Dit is een negatieve ontwikkeling voor bestaande ondernemers.
- ee. Van een secundair verzorgingsgebied is niets te verwachten, de markt is overvoerd met welkoopachtige assortimenten en er zijn al drie Welkoop winkels in buurgemeenten.
- ff. Binnen het primaire verzorgingsgebied hebben ondernemers het al moeilijk. Er zijn in Nederland per inwoner te veel winkelmeters en zal onder druk van zogenaamde schaalvergroting leiden tot extra winkelleegstand in het kernwinkelgebied. Schaalvergroting leidt tot nog meer branchevervaging.
- gg. Het Reva rapport gaat uit van twee locaties in Lichtenvoorde voor diervoeding. Dit zijn er veel meer als de supermarkten worden meegerekend. Ook vindt verkoop aan huis plaats van diervoeding.
- hh. Het Reva rapport geeft aan dat in Lichtenvoorde 5080 m² winkeloppervlak voorhanden is in de branches bouwmarkten, tuincentra, bloemenwinkels en dierenspecialzaken. De Welkoop brengt met een oppervlak van 1280 25% extra winkeloppervlak toe. Nu er al enkele bestaande bedrijven amper rendabel te exploiteren zijn is elke vierkante meter winkelvloeroppervlak in deze branche extra er een te veel.
- ii. Het Reva rapport produceert cijfers die wel op de juiste manier geïnterpreteerd moeten worden. Een groot deel van genoemde bestedingspotentieel wordt niet in Lichtenvoorde bij tuincentra besteed. maar bij grotere tuincentra in buurgemeenten. Een Welkoop doet daar niets aan toe of af.
- jj. Het Reva rapport geeft aan dat het assortiment van de Welkoop een regulier tuincentrum overschrijdt. Als je diervoeder en bouwmarkten er bij betreft dan zal het assortiment van Welkoop het assortiment van deze bedrijven niet overschrijden.
- kk. Koopkracht toevloeiing, zoals in het Reva rapport aangegeven, zal niet gebeuren daar er al drie Welkoop winkels in de naburige omgeving zijn waar je snel naar toe kunt.
- ll. Het uitgevoerde koopstromenonderzoek is gezien de economische ontwikkelingen en het koopgedrag van consumenten zeer gedateerd. Zie de leegstand in de gemeenten.
- mm. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om bestaande 'eigen' ondernemers te beschermen en niet mee te werken aan ontwikkelingen die voor bestaande bedrijven desastreus kunnen zijn.

Verwoording zienswijze 4

- nn. Onzeker en onduidelijk blijft het gebruik voor wat betreft de industriefunctie. Er is een verschil van invulling van het aantal personen op de aanvraag en de tekening.
- oo. Is er sprake van een industrieel gebeuren? waarbij wordt gesproken over de werktijden en de mechanische installatie.
- pp. Op de tekening wordt de plaats van de luchtbehandeling/afzuiginstallatie gemist. Waar bevindt zich de uitstroom van de ventilatie? Tevens wordt de eis gemist die aan de leverancier gesteld moet worden ten aanzien van de plaatsing ervan (paragraaf 2.2 akoestisch onderzoek).
- qq. De te planten bomen in de groenstructuur (dubbele rij langs het fietspad) mogen geen schade en overlast veroorzaken wat nu al het geval is.

- rr. Er zijn enkele onvolkomenheden, onnauwkeurigheden geconstateerd. Het gaat met name over het aantal motorvoertuigen en rijbewegingen wat in de paragraaf Luchtkwaliteit niet met elkaar overeenkomt. Er komt een andere uitkomst uit de gedane berekening. Daarnaast komt in paragraaf 2.1 Bedrijfsactiviteiten de tijd van de koopavond en de tijd in de avondperiode niet met elkaar overeen.
- ss. Met betrekking tot geluid van winkelwagentjes dient de bestrating te worden uitgevoerd in Zoab-asfalt, zoals is besproken in het vooroverleg. Wat is de geluidstoename op de balkons, terrassen door weerkaatsing op de gevels ?
- tt. Er valt niet op te maken op welk manier het grondwerk wordt uitgevoerd.
- uu. Er blijft nog zoveel onduidelijkheid ten aanzien van de bestemmingen nu er geen ontwerp bestemmingsplan voorhanden is.
- vv. In paragraaf 3.3 wordt geschreven over versterken van de leefomgeving waar geen sprake van kan zijn bij een functiemenging van wonen met 'grootschalige' detailhandel die te scharen is onder de noemer Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten.

Verwoording zienswijze 5

- ww. De maatschappelijke bestemming is in lijn met het gebruik van aanpalende percelen en biedt mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding van de begraafplaats cq. indeling van de maatschappelijke ruimte op een verantwoorde wijze. Een omgevingsvergunning doet afbreuk aan de gunstige instandhouding van de esthetische waarde van de locatie welke passend is in de omgeving.
- xx. Het perceel heeft een archeologische verwachtingswaarde 2. Door middel van een rapport dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Er is geen archeologisch rapport aanwezig zodat onduidelijk is of door de bouwwerkzaamheden de archeologische waarden worden verstoord.
- yy. Er is voldoende grond aanwezig om de Welkoop in het 'Centrum' te exploiteren. Er wordt geen mogelijkheid gezien voor uitbreiding cq. wijziging van detailhandel buiten het kerngebied centrum. Er wordt verwezen naar de Agenda voor de toekomst voor detailhandel in de Achterhoek van de DTNP en het rapport retail 2020 van het HBD en CBW-Mitex. Deze rapporten worden als blauwdruk gehanteerd door de Centrum Commissie Lichtenvoorde waarin de gemeente deelnemende partij is.
- zz. In de huidige retailmarkt in de Achterhoek dienen buiten het kernwinkelgebied geen extra vierkante meters te worden toegevoegd terwijl in het kernwinkelgebied vele meters leeg zijn en leeg komen.
- aaa. Als er al buiten het kernwinkelgebied wordt gekeken, waarom dan nieuwbouw, terwijl er op het bedrijventerrein voldoende alternatieven zijn ? De gemeente beschikt hier over voldoende locaties met een acceptabele (huur)waarde waar detailhandel mogelijk is en reeds wordt uitgeoefend. Welkoop kan hierop een goede aanvulling zijn.
- bbb. Nu wordt vestiging aan 'de rand' van het kernwinkelgebied toegestaan. Als dit wordt toegestaan, is het niet meer mogelijk andere initiatieven tegen te houden en kan er sprake zijn van een glijdende schaal. Waar ligt dan nog de grens, wat is dan 'aan de rand' ?
- ccc. Het is een zwak punt in het MKB Reva rapport dat de marktruimte alleen berekend wordt voor de sector tuincentrum. Men is onduidelijk over de exacte ruimte en er is bij Welkoop sprake van branchevervaging.
- ddd. Het MKB Reva rapport gaat niet in op trends als teruglopende bestedingen, verschuiving bestedingen naar het internet, minder behoefte aan fysieke winkels, verdringing van kleine winkels door filiaalbedrijven enz.
- eee. In het rapport van MKB wordt tevens aangehaald dat beleving een belangrijk aspect is om als winkel overeind te blijven wat ook geldt voor het kernwinkelgebied als geheel. Vestiging buiten het kernwinkelgebied draagt niet bij aan een betere beleving.
- fff. Het MKB rapport geeft aan dat de vierkante meters niet worden vergroot maar er komt juist extra vierkante meters bij ondanks dat wordt geadviseerd geen detailhandelsmeters meer toe te voegen.
- ggg. In het verleden is in de Centrum Commissie Lichtenvoorde overeengekomen dat uitbreiding van het winkeloppervlak centrum buiten de kern centrum niet aan de orde is. De Lichtenvoordse Ondernemers Vereniging en de Centrum Commissie vertrouwen erop dat de Gemeente Oost Gelre een betrouwbare partner is en zich aan deze afspraak zal houden en ook daarom de omgevingsvergunning zal weigeren.
- hhh. Het mag niet zo zijn dat het individuele belang prefereert boven het algemeen belang van de ondernemers wat ook geldt voor een mogelijk politiek belang (korte termijn politiek). De visie van de gemeente moet worden gehandhaafd en de gemeente moet regie voeren en alle zeilen bijzetten om te komen tot een aantrekkelijk centra en geen ontwikkelingen hierbuiten toestaan.

Beantwoording zienswijzen

Ten aanzien van zienswijze **a** kan worden gesteld dat door het pand enigszins te verplaatsen richting Hagenstraat er betere mogelijkheden ontstaan voor een goede inpassing aan de andere zijde van het pand. Op deze wijze kan een groensingel langs het fietspad worden gerealiseerd. De afstand tot aan de dichtstbijzijnde woningen aan de Hagenstraat blijft ruim 30 m. Deze afstand van 30 m voldoet aan de minimale richtafstand voor bedrijven als tuincentra, bouwmarkten en hypermarkten zoals genoemd in het 'Handboek bedrijven en milieuzonering'. Deze afstand is in beginsel een voldoende waarborg tegen (geluids)overlast van de voorgenomen activiteiten. Voor de goede orde willen wij daarbij opmerken dat ook binnen de huidige bestemming "maatschappelijk" (geluids-)overlast kan ontstaan door af- en aanrijdende auto's en spelende kinderen.

Ten aanzien van de zienswijzen **b** en **c** kan worden gesteld dat er aan de zijde van de Hagenstraat een Welkooplogo wordt bevestigd die in eerste instantie door Led-lampen wordt verlicht. Dit is in het aanvraagformulier omgevingsvergunning en op bijbehorende plattegrondtekening ook zo aangegeven. Verzoekster heeft echter aangegeven aan de zienswijze van de bewoners aan de Hagenstraat tegemoet te willen komen en het door led-lampen verlichte logo te vervangen door het aanlichten van het logo. Hierdoor zal het logo niet meer zo nadrukkelijk aanwezig zijn en blijft deze zijde van het pand toch verlicht. Dit is noodzakelijk in verband met inbraakpreventie en is tevens een eis van de verzekeringsmaatschappij. Verzoekster is tevens bereid de heg aan de zijde van de Hagenstraat door te trekken naar achteren.

Ten aanzien van zienswijze **d** kan worden gesteld dat de rol van een wethouder geen aspect is wat de Wet ruimtelijke ordening beoogd te regelen. De bevoegdheid om een besluit te nemen over de aanvraag om omgevingsvergunning ligt bij het college en niet alleen bij een wethouder die de ruimtelijke ordening in zijn of haar portefeuille heeft.

Ten aanzien van de zienswijzen **e**, **f**, **g** en **y** kan worden gesteld dat de gronden waar de Welkoop op gevestigd wordt, eigendom zijn van de gemeente. Via een zakelijk recht voor de bouw van een gebouw wordt de grond beschikbaar gesteld aan de Welkoop. Het canon is hierbij gericht op een marktconforme prijs.

De aankoop van de grond voor de vestiging van de Welkoop in Zieuwent is een bevoegdheid en een keuze van de gemeente. De bij de provincie aangevraagde subsidie heeft betrekking op de herinvulling van de achterblijvende locatie in Zieuwent. De Welkoop heeft de keus gemaakt om vanuit Zieuwent te verhuizen naar Lichtenvoorde. Zieuwents Belang heeft aangegeven dat in Zieuwent animo is voor starterswoningen. De gemeente is bereid om de gronden van Welkoop daarvoor te willen gebruiken. In dit verband spelen niet alleen financiële belangen, maar ook het belang van de leefbaarheid in de kern Zieuwent.

Ten aanzien van de zienswijzen **h**, **j**, **l**, **n**, **p**, **s**, **z**, **aa**, **bb**, **ff**, **jj** en **ccc** kan worden gesteld dat het assortiment van de binnen het primair verzorgingsgebied beoogde verplaatsing van de Welkoop alsmede een beschrijving van het bestaande aanbod in (deels) overlappende branches staan beschreven in hoofdstuk 2.2 en 2.4 (rapport MKB Reva). Van duurzame ontwrichting is sprake indien inwoners als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet meer in staat zijn op aanvaardbare afstand in hun eerste levensbehoefte te kunnen voorzien. Hiervan is, gelet op het gevoerde assortiment, geen sprake. Concurrentieverhoudingen tussen ondernemingen spelen geen rol in de ruimtelijke ordening en het regelen van het te voeren assortiment is geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is assortimentssamenstelling ook geen verantwoordelijkheid van de gemeente. De formule van de Welkoop en de beoogde verplaatsing/uitbreiding in Lichtenvoorde heeft tot doel meer belevingswaarde te creëren en zo onderscheidend te zijn. Een dergelijke belevingswaarde is niet afhankelijk van de omvang van een winkel. Branchevervaging is een fenomeen dat optreedt in veel sectoren. Als aanvulling kan worden gesteld dat het hier een verplaatsing betreft met een relatief bescheiden uitbreiding van een bestaand bedrijf binnen het verzorgingsgebied.

Ten aanzien van de zienswijzen **i**, **k**, **m**, **u**, **cc** en **dd** kan worden gesteld dat de gemeente bezig is met het opstellen van een visie voor het centrum van Lichtenvoorde waarbij wordt uitgegaan van een vitaal centrum en vitaal ondernemerschap. Het toekomstige beeld voor Lichtenvoorde wordt hiermee in beeld gebracht. Geschetste problemen zoals groei van internetverkoop en daling in bevolkingsomvang zijn

maatschappelijke ontwikkelingen die in geheel Nederland gelden. Deze aspecten hebben onze aandacht en worden in de te ontwikkelen visie voor het centrum van Lichtenvoorde meegenomen.

In dit geval betreft het een Welkoop winkel, die in de meeste gevallen op een bedrijventerrein en niet in het kernwinkelgebied is gevestigd. Nu deze winkel hier wordt gevestigd, direct bij het kernwinkelgebied, kan dit leiden tot een versterking van het centrum. In het besluit omgevingsvergunning Wabo is als voorwaarde opgenomen dat splitsing in kleine detailhandelszaken niet is toegestaan. Hieraan zal ter verduidelijking worden toegevoegd dat uitsluitend grootschalige detailhandel is toegestaan.

Ten aanzien van de zienswijzen **o**, **v**, **ll** kan worden gesteld dat bij de berekening van de marktruimte gebruik is gemaakt van de meest recente beschikbare cijfers. Voor wat de bestedingen betreft is gebruik gemaakt van cijfers van het HBD over het jaar 2012/2013. De koopkrachtbinding en –toevloeiing is het laatste gemeten, middels een koopstromenonderzoek, in 2008. Gelet op het feit dat het hier een verplaatsing betreft van een bestaande onderneming in het verzorgingsgebied met slechts een verhoudingsgewijs beperkte uitbreiding van winkelruimte, maakt dat het uitvoeren van een nieuw koopstromenonderzoek ook niet noodzakelijk wordt gevonden om een eventuele structuurverstoring te kunnen beoordelen.

Ten aanzien van de zienswijzen **q** en **x** kan worden gesteld dat concurrentieverhoudingen tussen ondernemingen geen rol spelen in de ruimtelijke ordening en het regelen van het te voeren assortiment is geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit geldt ook voor de verkoop van vuurwerk. Wel dient de opslag en de verkoop van vuurwerk aan strenge milieuregels te voldoen.

Ten aanzien van zienswijze **r** kan worden gesteld dat wij het voor de verplaatsing van de Welkoop noodzakelijk vonden een ruimtelijk-economische analyse te laten maken waarin de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten rondom de verhuizing van de Welkoop inzichtelijk worden gemaakt. Hiervoor is MKB Reva gevraagd die, als onafhankelijk adviseur op het gebied van ruimtelijke economie, ons hierover heeft geadviseerd en hiervoor een rapport heeft opgesteld. Vanwege de onafhankelijkheid gaan wij uit van een correct opgesteld rapport.

Ten aanzien van zienswijze **t** kan worden gesteld dat het destijds een keus van de Welkoop is geweest om te stoppen met haar filiaal in Lichtenvoorde. Hiervoor kunnen verschillende oorzaken zijn geweest (locatie, huurprijs, etc). Het staat de Welkoop vrij om opnieuw voor een vestiging in Lichtenvoorde te kiezen.

Ten aanzien van de zienswijzen **k** en **w** kan worden gesteld dat in het rapport van MKB Reva wordt geconstateerd dat winkels zoals de Welkoop slechts in 3% van de gevallen zich in Nederland binnen een kernwinkelgebied of ondersteunend winkelgebied hebben gevestigd. De Welkoop wordt als een typische pdv-branche gezien als gevolg van het volumineus karakter van een deel van haar assortiment en het hierbij horende bereikbaarheidsprofiel. Binnen het kernwinkelgebied is voor dergelijke winkelvestigingen derhalve veelal geen mogelijkheid zich hier te vestigen, zo ook in Lichtenvoorde. De beoogde locatie direct grenzend aan het kernwinkelgebied van Lichtenvoorde biedt deze mogelijkheid wel. Gelet op de afstand tussen de beoogde locatie en het kernwinkelgebied wordt combinatiebezoek mogelijk gemaakt. Hiermee versterkt de beoogde verplaatsing de aantrekkingskracht van het centrum van Lichtenvoorde als aankoopplaats en wordt juist structuurversterking beoogd.

Ten aanzien van zienswijze **ee** kan worden gesteld dat voor wat betreft de toevloeiing in de berekening van de marktruimte binnen de branche uitgegaan is van 15%. Dit is conform de uitkomsten van het koopstromenonderzoek van 2008. Voor een winkelgebied met een omvang als dat van Lichtenvoorde en een destijds vastgestelde toevloeiing binnen de non-food van 25% is dit een behoudend uitgangspunt.

Ten aanzien van zienswijze **gg** kan worden gesteld dat voor de supermarkten de omzet uit dierenvoeding slechts een marginaal onderdeel vormt van het totale assortiment. De eventuele effecten van de verplaatsing van de Welkoop op het voortbestaan van de supermarkten behoeft dan ook niet te worden meegenomen.

Ten aanzien van de zienswijzen **hh** en **fff** kan worden gesteld dat het hier een beoogde verplaatsing betreft van een bestaande onderneming waarbij slechts per saldo sprake is van een uitbreiding met 295 m² en 145 m² buitenpresentatie. Een dergelijke beperkte uitbreiding kan in het geval van een verplaatsing worden toegestaan. Deze uitbreiding zal geen verstoring in de structuur in de directe omgeving geven.

Ten aanzien van de zienswijzen **ii** en **kk** kan worden gesteld dat de in de marktberekening opgenomen cijfers ten aanzien van de koopkrachtbinding en –toevloeiing constateringen in het koopstromenonderzoek van 2008 zijn. Verondersteld mag worden dat de voorgenomen investeringen door de Welkoop tot doel hebben de binding en toevloeiing binnen deze branche te behouden en mogelijk zelfs te versterken.

Ten aanzien van de zienswijzen **nn**, **oo**, **pp** en **qq** kan worden gesteld dat de gebruiksfunctie ‘industrie’ een benaming is vanuit het bouwbesluit. Deze gebruiksfunctie industrie heeft betrekking op het magazijn in het pand. Ingevolge het bouwbesluit moet een magazijn dan ook als een industrie functie worden beschouwd. Er is dus geen sprake van een industrieel gebeuren maar is alleen een benaming voor het magazijn vanuit het bouwbesluit. De aangegeven werktijden en de op dat moment in werking zijnde mechanische installatie zijn gerelateerd aan de winkeltijden zoals die voor alle winkels in Lichtenvoorde gelden. De mechanische installatie heeft een dimensie die gerelateerd is aan de inhoud van het pand en zorgt voor een aangenaam, goed en gezond klimaat in het pand. De uitlaat bevindt zich aan de noordoostzijde van het pand. Het akoestisch bureau is uitgegaan van een bronvermogen niveau van 52 dB(A) op 5 meter afstand, wat niet ongebruikelijk is voor mechanische ventilatie met dit vermogen. In het rekenmodel blijft, uitgaande van dit bronniveau, de maximale gevelbelasting ruimschoots onder de wettelijke normen. Mocht er toch een overschrijding plaatsvinden, dan kan op basis van de normen uit het Activiteitenbesluit handhavend worden opgetreden. Een specifiek voorschrift met betrekking tot de toe te passen mechanische ventilatie achten wij niet nodig. Het aantal ingevulde personen op de plattegrondtekening komt overeen met het aantal personen zoals ingevuld in het aanvraagformulier zijnde 83. Deze personen bevinden zich in het verkoopgedeelte van het pand. De overige aangegeven personen in het aanvraagformulier zijn de personen die verblijven in de kantine en in het magazijn.

De bomen worden geplaatst in de groenstructuur langs het fietspad. Bomen en planten kunnen altijd een vorm van overlast veroorzaken (bladverlies, zaden, schaduw), maar hebben ook veel positieve kanten (het ziet er mooi uit, dieren kunnen er in nestelen, etc.). Bij de gekozen aanplant hebben wij getracht een goede balans te vinden.

Ten aanzien van zienswijze **rr** kan worden gesteld dat er in de ruimtelijke onderbouwing onder het hoofdstuk ‘Luchtkwaliteit’ wordt uitgegaan van 200 personen- en bestelauto’s oftewel 400 verkeersbewegingen extra. Ons inziens is dit goed verwoord en ook goed in de berekening meegenomen.

De Wet geluidhinder (en het Activiteitenbesluit) gaat uit van een drietal ‘geluid’perioden namelijk de dag- (07.00 – 19.00 uur), avond- (19.00 – 23.00 uur) en de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur). De koopavond duurt tot 21.00 uur en valt dan ook in de avondperiode. Omdat bij verkeer of verkeer aantrekkende werking vaak over het geluid wordt gesproken is ook in dit hoofdstuk de geluidperiode in de avond aangehouden, dus van 19.00 tot 23.00 uur.

Ten aanzien van de zienswijzen **ss**, **tt** en **uu** kan worden gesteld dat het buitenterrein wordt uitgevoerd met klinkerbestrating. Om geluidsoverlast in de directe omgeving te voorkomen worden de winkelwagentjes uitgevoerd met rubberen wieltjes waardoor het geluid wordt beperkt. Bij de metingen en berekeningen van het geluid wordt altijd uitgegaan van geluidsbelasting op de gevels van gevoelige objecten o.a. woningen of op bepaalde punten in het plangebied. Bij geluidmetingen op of aan gevels wordt de geluidbelasting op de gevels gemeten. Wordt op een terras of balkon gemeten dan wordt ook de weerkaatsing van omliggende gevels of objecten automatisch mee gemeten. De bestemming op de locatie blijft hetzelfde als de huidige bestemming namelijk Maatschappelijk. De omgevingsvergunning zoals deze nu is aangevraagd wijzigt alleen het gebruik van het perceel binnen de bestemming Maatschappelijk. Bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan ‘kern Lichtenvoorde’ zal de bestemming voor het gebied worden aangepast overeenkomstig het nieuwe gebruik.

Ten aanzien van zienswijze **vv** kan worden gesteld dat in hoofdstuk 3.3, waar naar wordt verwezen, ook is aangegeven dat versterking van de ruimtelijke structuur en de leefomgeving kan plaatsvinden na zorgvuldig onderzoek en overleg. Dit onderzoek heeft zorgvuldig plaatsgevonden en er heeft vroegtijdig overleg plaatsgevonden met omwonenden zodat zoveel mogelijk weerstand ten aanzien van de leefomgeving is geprobeerd weg te nemen. Dit is vertaald in een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. Wij zijn van mening dat de huidige leefomgeving niet negatief zal worden beïnvloed door de komst van een grootschalige detailhandel.

Ten aanzien van zienswijze **ww** kan worden gesteld dat het de gemeente vrij staat invulling te geven aan een perceel. Uitgangspunt hierbij is een goede ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat er keuzes voor invulling worden gemaakt. Hierbij worden alle ruimtelijke relevante aspecten op een rij gezet en belangen afgewogen. Dit is verwoord in een ruimtelijke onderbouwing.

Wij zijn van mening dat bij deze nieuwe invulling van het braakliggend terrein alle ruimtelijke relevante aspecten zijn meegenomen om een goede invulling te geven aan dit perceel.

Ten aanzien van zienswijze **xx** kan worden gesteld dat er door ADC ArcheoProjecten in samenwerking met Hamaland Advies een Archeologische begeleiding en een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven heeft plaatsgevonden aan de Hagenstraat 6 te Lichtenvoorde. De resultaten van de onderzoeken zijn verwoord in een archeologisch onderzoeksrapport met nummer 3356. Dit archeologisch rapport maakt als bijlage onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor de locatie Welkoop in Lichtenvoorde en heeft tezamen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

Ten aanzien van zienswijze **ddd** kan worden gesteld dat de genoemde trends zijn terug te vinden in de gebruikte cijfers (bestedingen, vloerproductiviteit) bij de berekening van de marktruimte. Verdringing van kleine winkels door filiaalbedrijven is een autonoom proces waarvoor de gemeente geen verantwoordelijkheid heeft.

Ten aanzien van de zienswijzen **mm, yy, zz, aaa, bbb, eee, ggg** en **hhh** kan worden gesteld dat de gemeente het eens is met het LOV dat detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd moet worden in het kernwinkelgebied. Nieuwvestiging van reguliere detailhandel buiten het kernwinkelgebied is ongewenst. In dit geval is echter sprake van grootschalige detailhandel. Grootschalige detailhandel kan worden gedefinieerd als verkoop aan particulieren van goederen in kleine hoeveelheden maar op grote verkoopoppervlakten. Het is gebruikelijk dat deze buiten het kernwinkelgebied zijn gevestigd vaak ook omdat er in het kernwinkelgebied geen ruimte hiervoor aanwezig is of ongewenst is. In de Ontwikkelingsvisie Centrum Lichtenvoorde is het beoogde terrein al als 'nieuwe entree tot het centrum' aangemerkt mede omdat dit terrein gelegen is in de directe nabijheid van het kernwinkelgebied. Door een goede invulling te geven op deze locatie kan deze invulling een positief effect hebben en een meerwaarde kunnen zijn voor het kernwinkelgebied. Deze meerwaarde zien wij in de realisatie van een grootschalige detailhandel met een assortiment zoals de Welkoop. Wij zijn van mening dat de 'aantrekkingskracht' van de Welkoop een positief effect zal hebben op het winkelgedrag van de consumenten mede omdat deze detailhandel zo dicht in de nabijheid is gelegen van het kernwinkelgebied. Het vestigen van een dergelijke detailhandel op een industrieterrein is een optie maar zal zeker geen versterking zijn voor het kernwinkelgebied. Hiermee prefereert het algemeen belang boven het individueel belang door verder te kijken dan alleen maar naar één detailhandelstak.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een tweetal zienswijzen, namelijk **b** en **c**, geven ons aanleiding om het besluit te wijzigen. Daarnaast is in het besluit een verduidelijking opgenomen, waarin is aangegeven dat uitsluitend grootschalige detailhandel is toegestaan.

De ingebrachte zienswijzen geven ons echter geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.