



Zaaknummer:
Z/23/181848/D-505370

Toezegging

Aan:	Raadsleden	
CC:	Leden van het college	
Van:	College van burgemeester en wethouders	
Opsteller:	Geert Metselaar en Demi Benedictus	
Datum:	23 november 2023	
Betreft:	T57; verklaring van geen bedenkingen Molenplein 1 Ter Apel	
Portefeuillehouder:	Harm-Jan Kuper	Afstemming: ja
Vraagsteller:	Henk Brouwer, Klaas Buigel, Marco Visscher en Robert Rep	
Vragen:	<p>De wethouder zegt toe dat:</p> <ol style="list-style-type: none">er een plattegrond komt met rooilijn hoe het is en hoe het wordt;er een nadere duiding komt van het bezonningsonderzoek en windstromenonderzoek;terug te komen op de hoogte van het gebouw die van 9m naar 11.10m gaat (volgens bouwregels mag de goothoogte niet hoger zijn dan 5.5m)nagegaan zal worden wat de hoeveelheid vervoersbewegingen zijn voor het laden en lossen;hij gaat nadenken welke rol de wethouder kan spelen tussen projectontwikkelaar Over Vastgoed en de fam. Telkamp m.b.t. o.a. het dakterras. Daarnaast wordt ook een schets toegevoegd voor de uitbreiding van de fietsenwinkel/dakterras;	

6. terug te komen op de niet beantwoorde vragen die door raadsleden gesteld zijn in de raadscommissie van 15 november jl.;
7. antwoord te geven op de vragen die Gemeentebelangen nog na zal zenden.

Antwoord:

Vraag 1 – Plattegrond inclusief rooilijnen

Er is gevraagd om een plattegrond (figuur 1) van de nieuwbouw en de rooilijnen/het bouwvlak volgens het bestemmingsplan Ter Apel Dorp. Op onderstaande tekening is het te bebouwen oppervlak volgens het voorliggende bouwplan in wit aangegeven. De oranje lijn is de grens van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt aan de noord- en zuidzijde niet overschreden. De overdekte los- en laadmogelijkheid aan de noordwestkant komt buiten het bouwvlak en nieuwbouw overschrijdt het bouwvlak aan de oostkant (Molenplein) en blijft binnen het verlengde van het bouwvlak van de Molenstede.



Figuur 1 Footprint nieuwbouw met grens bouwvlak bestemmingsplan

Om een goed overzicht te hebben van de onderdelen van het bouwplan die niet vallen binnen de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan is het onderstaande 3D model (figuur 2) opgenomen. In geel datgene waarvoor volgens het bestemmingsplan vergunning verleend kan worden. Conform het voorstel aan de raad is “vierde verdieping” vervallen. Ter informatie is ter hoogte van het plafond van de woningen aan De Kruier (5.30 m) een stippellijn aangegeven. Daarmee wordt duidelijk gemaakt dat de plafondhoogte van de woningen lager is dan dan de goothoogte die het bestemmingsplan mogelijk maakt.



Figuur 2 3D model van de nieuwbouw met in geel de maximale bouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan

Vraag 2 – Nadere duiding bezonningsonderzoek en windstromenonderzoek

Bezonningsonderzoek

In antwoord 7 op de door de fractie van Gemeentebelangen gestelde vragen is ingegaan op de resultaten van het bezonningsonderzoek en hoe die geïnterpreteerd moeten worden.

Windstromenonderzoek

Naar aanleiding van de vragen tijdens de commissievergadering is aan Ingenieursbureau Peutz gevraagd om ter toelichting op het rapport nog een nadere duiding te geven ten aanzien van venturi-effecten en de relatie tussen de in het rapport vermelde windsnelheid op 60 meter hoogte en de relatie met de situatie op het maaiveld.

Peutz deelt ons het volgende mee:

Het venturieffect is een natuurkundig verschijnsel waarbij er door een geleidelijke vernauwing met daarachter een geleidelijke verwijding, een zogenaamde venturi, een hoge snelheid kan optreden, zonder dat er grote drukverliezen optreden. In sommige bebouwingssituaties zou een venturieffect bij een aantal windrichtingen kunnen leiden tot hogere windsnelheden tussen gebouwen.

Door de geometrie van de nieuwbouw en de bestaande bebouwing is na realisering van het plan aan het Molenplein 1 geen sprake van een venturi en dus ook niet van een venturieffect.

Als er al windhinder op zou treden, zou dat in dit geval te maken hebben met valwinden van hogere geveldelen. Zoals aangegeven in de notitie is gezien de opbouw en hoogte van de geplande bebouwing de kans op toename van de hinder echter zo klein dat er geen verder onderzoek nodig is.

Het bepalen of er sprake van windhinder is op het maaiveld, begint met het opzoeken hoe hard het waait op een hoogte van 60 meter en uit welke richting de wind daar meestal komt. Voor deze hoogte zijn op basis van 40 jaar meten door het KNMI, voor heel Nederland gegevens bekend. Vervolgens vertaal je deze gegevens naar het maaiveld, waarbij je de interactie van de wind met de gebouwen meeneemt. In de notitie is aangegeven dat, op basis van de windstatistiek de wind uit het zuidwesten tot west/noordwesten het sterkst is. Bij de beoordeling is daar rekening mee gehouden. Zoals ook in de notitie is aangegeven zal de nieuwbouw echter geen significante negatieve effecten hebben op het windklimaat.

Vraag 3 – Bouwhoogte

Voor de beantwoording verwijzen we u naar de door Gemeentebelangen gestelde vraag 7.1 (bouwhoogte) en vraag 7.2 (gothoogte) verderop in dit stuk.

Vraag 4 – Vervoersbewegingen i.r.t. het laden en lossen

Er is aandacht gevraagd voor het punt van het laden en lossen. Het is onomstreden dat het exploiteren van een winkel gepaard gaat met vervoersbewegingen ten behoeve van het laden en lossen. Daarvoor waren er op deze locatie in theorie drie opties, namelijk aan de zuidzijde in het voetgangersgebied De Kruijer, aan de kant van het Molenplein waar nu het busstation ligt en aan noordzijde aan de Heemker Akkerstraat. Het voetgangersgebied is ongeschikt voor laden en lossen ten behoeve van een supermarkt en die optie is alleen al om die reden niet als een reële optie aan de orde geweest. De aanwezigheid van het busstation en de al noodzakelijke bevoorradingsmogelijkheid van de huidige COOP/PLUS locatie geven al forse beperkingen aan de parkeermogelijkheden op het Molenplein. De wens om het busstation te verplaatsen was en is een van de uitgangspunten bij de herinrichting. Het is dan ook niet aan de orde om in plaats van een busstation de bevoorrading van de winkel daarvoor in de plaats aan te leggen. Daar komt als belangrijk argument bij dat bij het ontwerpen van de nieuwe situatie het niet aanvaardbaar is om een mix te laten ontstaan in functies voor het winkelend publiek (uitgang van een winkel en de verbinding/aanwezigheid van de parkeerplaatsen) en de bevoorrading met vrachtwagens. Daarmee is er voor het bevoorraden van een winkel op de locatie Molenplein maar één optie en dat is vanaf de zijde van de Heemker Akkerstraat. Of een winkel gerealiseerd wordt in het bestaande gebouw, in een nieuwbouw binnen het huidige bouwvlak of in een winkel zoals opgenomen in het voorliggende plan maakt daarbij geen verschil.

Met dat als gegeven is gekeken naar de meest gereede optie en in een vorm die leidt tot het minste overlast. En daarvoor is in het plan een direct van de openbare weg overdekte los- en laadplaats in het plan opgenomen.

De gevolgen daarvan voor de woonomgeving bestaan uiteraard uit een dagelijks aantal komende en vertrekkende vrachtwagens die op die momenten effect kunnen hebben op de onbelemmerde doorstroming van het verkeer. Voor zover dat gevolgen heeft voor het geluid in de omgeving is dat meegenomen in de geluidsrapportage. In de geluidsberekening is uitgegaan van 5 vrachtwagens (5x aankomst/ 5x vertrek) per dag nodig voor de bevoorrading.

In de praktijk is het wellicht mogelijk om aan de zuidzijde van de Heemker Akkerstraat langs de nieuwbouw een opstelplaats voor lossende vrachtwagens te maken. Omdat de noodzaak daarvan op dit moment niet wordt ingezien wordt daarmee geen rekening gehouden. Blijkt dat in de toekomst toch beter geacht wordt dan is daartoe altijd nog de mogelijkheid.

Vraag 5 – Rol gemeente m.b.t. uitbreiding fietsenwinkel en dakterras

Door uw raad is gevraagd om een actieve rol van de gemeente bij het vinden van een passende oplossing voor de situatie tussen de bibliotheek en de geplande nieuwbouw. Het gaat hierbij om de uitbreiding van de fietsenwinkel en het dakterras van het boven deze winkel gelegen appartement.

Zoals in de reactienota is aangegeven heeft het college deze actieve rol al op zich genomen door enerzijds medewerking toe te zeggen aan het plan om de fietsenwinkel en het dakterras uit te breiden en anderzijds met betrokkenen in beeld te brengen voor welke vraagstukken een oplossing moet worden gevonden.

Allereerst speelt de eigendomssituatie vóór de fietsenwinkel een rol. Het gedeelte (plm. 150/200 m²) tussen de geplande nieuwbouw en de bibliotheek is in eigendom bij drie eigenaren (Over Vastgoed Ontwikkeling, Gemeente Westerwolde en de Vereniging van Eigenaren). Het perceel van de Vereniging van Eigenaren is daarbij niet strikt nodig voor de uitbreiding van de fietsenwinkel maar het verkrijgen van een strook tussen de 0,5 en 1 m is wellicht wenselijk. Zowel ons college als Over Vastgoed Ontwikkeling zijn bereid tot verkoop.

Ten tweede is de vraag aan de orde op welke manier er een goede stedenbouwkundige oplossing kan worden gevonden voor de uitbreiding. Er is inmiddels gezorgd voor een schetsplan (figuur 3 en 4) dat voor alle partijen uitgangspunt voor verdere afspraken is. Het schetsplan kan rekenen op een positief welstandsadvies. Dit plan is de basis voor verdere uitwerking en het maken van meer gedetailleerde afspraken.



Figuur 3 Schetsontwerp uitbreiding fietsenwinkel en dakterras zijaanzicht



Figuur 4 Schetsontwerp uitbreiding fietsenwinkel en dakterras vooraanzicht

Ons college wil graag de mogelijkheden verkennen m.b.t. het verplaatsen van de ingang van de bibliotheek en de plannen daarvoor uitwerken. Uitbreiding van de fietsenwinkel is in principe mogelijk zonder verplaatsing van de ingang van de bibliotheek maar dat heeft niet de voorkeur. Het verplaatsen van de ingang is overigens al langer in beeld als de gewenste ontwikkeling. Ook in het kader van de vastgestelde centrumvisie Ter Apel is een verplaatsing van deze ingang wenselijk.

Er is een analyse gemaakt van de mogelijkheden om tot een overzichtelijke en minst complexe juridische regeling te komen tussen de eigenaar van de fietsenwinkel en de eigenaar van het daarboven gelegen appartement. Die analyse is als suggestie aan de partijen voorgelegd. Het is uiteraard aan de betrokken eigenaren om daarin eigen keuzes te maken.

Het spreekt voor zich dat het verwerven van grond, de uitbreiding van de winkel en het realiseren van een dakterras kosten met zich mee brengt. De realisering van de nieuwbouw op de locatie Molenplein 1 zorgt er voor dat de uitbreiding van de winkel nu van belang is. Dat leidt tot een noodzakelijke investeringsbeslissing voor de eigenaar van de fietsenwinkel op een moment die anders niet aan de orde zou zijn geweest. De financiële haalbaarheid is daarbij nadrukkelijk een punt van aandacht. Het betreft ook in juridische zin los van elkaar staande verzoeken om medewerking, maar het college onderkent het belang om gelijktijdig met de realisering van het plan Molenplein 1 en de uitbreiding van de fietsenwinkel geregeld te krijgen. Het realiseren van een kwaliteitsimpuls door beide situaties in samenhang en op elkaar afgestemd vorm te geven, is ook de reden om binnen de grenzen van redelijkheid dit plan financieel haalbaar te maken.

Het college heeft het initiatief genomen om te komen tot een overeenkomst waarin de gemeente, de eigenaren van de fietsenwinkel en het appartement en Over Vastgoed Ontwikkeling hun wederzijdse afspraken vastleggen. Het is goed om te constateren dat de eigenaar van de fietsenwinkel in principe bereid is het gebruik van het dak van de uitbreiding als dakterras ter beschikking te stellen en dat Over Vastgoed Ontwikkeling eveneens bereid is om een constructieve bijdrage te leveren om de kosten van de uitbreiding voor de eigenaar/eigenaren te beperken. Met de partijen is de afspraak gemaakt dat op basis van een raming van de bouwkosten voor de uitvoering te overleggen op welke manier de uitbreiding van de fietsenwinkel en de nieuwbouw op de locatie Molenplein binnen één bouwproject gerealiseerd kan worden.

Er is geen verschil van mening over dat het in samenhang realiseren van beide projecten van groot belang is om de gewenst kwaliteitsimpuls voor dit deel van het centrum.

Het college heeft toegezegd om door, binnen grenzen van redelijkheid, de gemeentegrond in te brengen en de kosten voor het schetsplan voor rekening van de gemeente te nemen.

Het bereiken van een redelijk compromis ligt daarbij naar ons mening binnen handbereik maar het maken van de financiële analyse vraagt uiteraard enige tijd.

Daarbij moet wel worden opgemerkt dat dit los staat van de vraag of bebouwing op de locatie Molenplein 1 aanvaardbaar is. De westgevel en de zuidgevel van het te realiseren complex wordt gebouwd binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Daarbij is het goed om in gedachten te houden dat bij het niet doorgaan van het plan dat nu voorligt er zonder meer nieuwbouw kan plaatsvinden tot de in het bestemmingsplan aangegeven hoogtes en dat de huidige eigendomssituatie de uitbreiding van de fietsenwinkel onmogelijk maakt. De betrokken partijen streven er naar om deze situatie niet te laten ontstaan. Het gevolg kan wel ontstaan door besluitvorming door uw raad.

Vraag 6 – Overige raadsvragen

In de raadscommissie van 15 november jl. is daarnaast nog een aantal vragen gesteld door raadsleden waarop de wethouder heeft toegezegd de beantwoording daarvan mee te nemen in deze toezegging. Het gaat daarbij om de volgende vragen:

1. Kan er een verduidelijking gegeven worden van het parkeeronderzoek?

In de reactienota's op de zienswijzen en de opmerkingen/wensen vanuit de gemeenteraad is aangegeven dat het bepalen van de theoretische parkeerbehoefte en het aantal dat de gemeente kan/wil eisen geen kwestie is van exacte wetenschappen. Om dat te bepalen geeft de CROW systematiek goede modellen om dat te onderbouwen met een forse bandbreedte in de relatie tussen (in dit geval) het winkelvloeroppervlak en het aantal gewenste parkeerplaatsen. In de ruimtelijke onderbouwing en in de nadere analyse is uitgegaan van een gemiddelde (3,65 per 100m² winkelvloeroppervlak). Met de conclusie dat er bij het hanteren van dat uitgangspunt de bezettingspercentages van de parkeerplaatsen (na reconstructie van het Molenplein) op piekmomenten hoger uitkomt dan 85%. Het bezettingspercentage dat als gewenst is aangenomen. De inspreker stelde tijdens de commissievergadering dat het aantal parkeerplaatsen per 100 m² winkelvloeroppervlak (full service supermarkt) rechte is bepaald op 3.1. Die stelling gelet op het vorenstaande onjuist en aansluitend is het goed om er op te wijzen dat in onze analyse zelfs is uitgegaan van een hogere norm.

De benadering die is gekozen sluit aan op de meest recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Het spreekt voor zich dat bij de rekenmethodieken op basis van de CROW systematiek geen rekening wordt gehouden met evenementen, tijdelijke ander gebruik van pleinen/parkeerplaatsen en andere incidentele omstandigheden. Om die reden kunnen er ook terecht voorbeelden worden genoemd waarbij parkeerpleinen overvol zijn. Het tijdens de commissie genoemde kickboksgala is een dergelijke evenement dat overigens vrijwel geheel buiten de reguliere winkeltijden plaatsvond.

[Uitspraak 202202162/1/R3 gemeente Maassluis bestemmingsplan Vlietlocatie](#)

2. In hoeverre ligt dit bouwplan in lijn met de centrumvisie voor Ter Apel?

In de centrumvisie zijn een drietal panden (pand COOP, pand Lidl en pand Rabobank) in het winkelcentrum aangewezen als strategische ontwikkellocaties, omdat als daarmee niets gebeurt, dit potentiële rotte kiezen zijn. Een nieuwe (kwalitatieve) ontwikkeling op die drie plekken is dus belangrijk en is gedurende de planvorming met ontwikkelaar Over een uitgangspunt geweest voor de Rabo locatie. Het koopstromenonderzoek 2022 onderschrijft ook dat voor het Molenplein een kwalitatieve impuls nodig is. In dit onderzoek staat ook dat saneren alleen niet een doel op zich moet zijn, belang is vooral het inzetten op kwalitatieve ontwikkelingen. De discussie of men het pand mooi of juist lelijk vindt moeten we los zien van de definitie van een kwalitatieve impuls. Omdat dit op meningen is gebaseerd en niet op feiten. Veel belangrijker is dat dit plan van ontwikkelaar Over ervoor zorgt dat er een rotte kies verdwijnt in het centrum, er een modern pand voor terugkomt met woningen die voldoen aan de hedendaagse woonwensen en die een doorstroom op de woningmarkt teweeg brengt.

Uiteraard kan de invulling van het nieuwe pand van ontwikkelaar Over gevolgen hebben voor de eerder genoemde Coop- of Lidl locatie. Om die reden heeft het college de pandeigenaren hiervan een uitnodiging gestuurd om onder dezelfde voorwaarden als bij ontwikkelaar Over tot een nieuwe ontwikkeling te komen voor die locaties. Op die manier hopen we een positief domino-effect te creëren.

Daarmee geven we uitvoering aan de centrumvisie. Het weigeren van medewerking aan het nu voorliggende bouwplan brengt de gewenste ontwikkeling van herschikking en kwaliteitsverbetering van de genoemde locaties tot stilstand.

3. Is een vijfde supermarkt wel wenselijk?

Een vijfde supermarkt werken we juist in de hand als we geen vergunning afgeven voor dit bouwplan, omdat de kans dan groot is dat ontwikkelaar Over terug gaat naar de tekentafel en wellicht nogmaals tot een bouwplan voor een supermarkt komt wat volgens een normale omgevingsvergunningprocedure vergund kan worden. De analyses en rapportages en de wensen, zorgen en stellingnames van de plaatselijke ondernemers zijn uiteraard bekend. Juist daarom heeft het college gemeend om in het overleg met de initiatiefnemer aan dit thema aandacht te besteden en is contractueel vastgelegd dat er gedurende vijf jaar na ingebruikname geen supermarkt zal vestigen van een keten die niet in Ter Apel is gevestigd. Op het moment dat er geen vergunning wordt afgegeven voor het nu voorliggende plan, komt deze afspraak te vervallen en is ontwikkelaar Over vrij om een vijfde supermarkt aan te trekken. Het college is medegedeeld dat er afspraken zijn gemaakt voor de vestiging van een PLUS supermarkt. COOP is onderdeel van deze winkelketen. Het is dus aan PLUS om te besluiten op de huidige locatie aan De Omloop 1 te blijven, dan wel in de toekomst te verplaatsen.

4. Is er gezocht naar een alternatieve invulling voor het pand?

Er is één alternatieve invulling aan de orde geweest, namelijk de bouw van een winkel bestemd voor een supermarkt zonder enige verdere toevoeging. Een impressie van het toen gepresenteerde plan is hieronder opgenomen (figuur 5). De verdere aanvulling met het realiseren van woningen is geïnitieerd door de gemeente Westerwolde. Opgemerkt moet worden dat de locatie eigendom is van Over Vastgoed Ontwikkeling en dat het uiteraard aan de eigenaar is om daarvoor plannen te ontwerpen en voor te leggen. Over dat plan dient nu een beslissing te worden genomen.



Figuur 5 Oorspronkelijke bouwplan ontwikkelaar Over

5. Kan er een nadere onderbouwing gegeven worden waarom het bouwvlak wordt overschreden?

De fractie van de PvdA heeft aangegeven moeite te hebben de overschrijding van het bouwvlak. In aanvulling op de meer gedetailleerde analyse van de verschillen tussen het bouwvlak zoals die is aangegeven in het bestemmingsplan en de footprint van de geplande nieuwbouw is het van belang om het volgende in ogenschouw te nemen.

Bij het bestemmingsplan is de bouw van woningen niet toegestaan. Het toevoegen van woningen op de hogere bouwlagen heeft tot gevolg dat ook op de begane grond ruimte nodig is ten behoeve van die woningen. In het voorliggende plan zijn ook aan de winkel gerelateerde ruimten (o.a. kantoor en kantine) waarbij het, voor de maximale benutting van winkelvloeroppervlak op de begane grond, logisch is om die op de verdieping te plaatsen in dit geval op de begane grond gesitueerd. Tot slot is er, om overlast ten gevolge van laden en lossen zoveel mogelijk te voorkomen, gekozen voor een overdekte laad- en losmogelijkheid. Deze keuzes leiden tot een 365 m² grotere footprint dan het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak (waarvan 117 m² voor een overdekte laad- en losplaats). Maar per saldo is de toevoeging aan winkelvloeroppervlak niet meer dan 140m² op de begane grond. De mogelijkheid voor detailhandel op de verdieping komt geheel te vervallen.

Voor wat betreft de ruimtelijke gevolgen merken wij nog op dat de overschrijding van het bouwvlak aan de noordwestkant (Heemker Akkerstraat) het gevolg is van de keuze voor het overdekt laden en lossen. Het bouwvlak wordt aan zowel de noord- als de zuidzijde niet overschreden. De overschrijding van het bouwvlak vindt plaats aan de zijde van het Molenplein en de gekozen nieuwe rooilijn ligt in het verlengde van die van de Molenstede.

Er zijn geen stedenbouwkundige argumenten op grond waarvan het bouwen in het verlengde van het gebouw van de Molenstede aan te merken is als strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

6. Waarom is het onderdeel klimaatadaptatie niet voldoende meegenomen in het bouwplan?

Naar aanleiding van de behandeling van het voorstel omtrent de instemming met de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is aangegeven welke concrete maatregelen zijn genomen ten aanzien van klimaatadaptatie. Daarbij gaat het met name om opvang van regenwater rond het gebouw en voorzieningen op het dak. Daarbij zal de nieuwbouw uiteraard voldoen aan de meest recente vereisten op het gebied van energie en isolatie waarin de gewenste effecten van maatregelen ten aanzien van het klimaat een beslag hebben gekregen.

Naast de voorzieningen aan het gebouw zelf is het van belang om er op te wijzen dat de plannen voor de nieuwbouw in samenhang en in goede afstemming met de reconstructieplannen voor het Molenplein zijn ontwikkeld. Juist bij de inrichting van de aansluitende openbare ruimte is de "klimaatwinst" te behalen en daar wordt ten volle rekening mee gehouden. De initiatiefnemer betaalt daar zoals bekend ook aan mee.

7. Kan het college een nadere duiding geven over het ontbreken van initiatieven in de afgelopen 10 jaar?

De fractie Hemmen vraagt om een nadere duiding van wat is aangegeven in de reactienota over het tot nu toe ontbreken van initiatieven. Gedoeld wordt op hetgeen was beoogd bij de vaststelling van de bestemmingsplannen voor De Linten (waarbij de uitbreidingsmogelijkheden zijn ingeperkt om een verplaatsing van detailhandel naar het centrum te stimuleren) en Ter Apel Dorp (waarbij door het geven van één bestemming voor het centrumgebied een herschikking van winkelvoorzieningen mogelijk werd gemaakt). Geconstateerd mag worden dat de initiatieven om daartoe te komen vrijwel zijn uitgebleven. Genoemd kunnen worden de oriëntatie van Lidl op een mogelijk andere locatie en het initiatief van Over Vastgoed Ontwikkeling dat nu ter beoordeling voor ligt zijn daarop de uitzonderingen. Verondersteld mag worden dat ondernemers hetzij tevreden zijn met de bestaande situatie, hetzij de investeringsmogelijkheden beperkt zijn, hetzij er feitelijke mogelijkheden ontbreken, hetzij men wacht op initiatieven van de overheid. Wij gaan er vanuit dat alle factoren in meer of mindere mate meespelen, maar feit is dat, met uitzondering van zeer te waarderen verbeteringen aan eigen panden, dat er geen verdere plannen dan nu aan de orde voor liggen.

Vraag 7 - Vragen Gemeentebelangen Westerwolde m.b.t. Verklaring van geen bedenkingen Molenplein 1 Ter Apel

In de commissievergadering van 15 november hebben wij aangegeven schriftelijke vragen in te dienen m.b.t. dit onderwerp. De portefeuillehouder gaf aan dat het College van mening is dat er sprake is van "goede ruimtelijke ordening" voor het afwijken van het bestaande bestemmingsplan.

Het wel of niet afwijken is een vrije beschikking van de gemeentelijke overheid en dat vraagt dus een goede motivering en een belangenafweging. Daarbij legt de overheid haar handelen en haar besluiten duidelijk uit aan de burger. Zij geeft daarbij aan op welke wettelijke bepalingen de handeling of het besluit is gebaseerd. Elk besluit moet daarbij zijn gebaseerd op het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 AWB) bepaalt dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In dit beginsel wordt vooral beoogd dat het bestuur het besluit zorgvuldig voorbereidt en op de juiste feiten baseert. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt ook in dat de overheid de schijn van partijdigheid dient te vermijden.

Ingevolge het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 AWB) dient de overheid de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen, zo ver niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit. De nadelige gevolgen van een besluit mogen voor één of meer belanghebbenden niet onevenredig zijn in de verhouding met de tot het besluit te dienen doelen. Indien één of meer belanghebbenden wel onevenredig nadeel ondervinden van het besluit, dan dient dit door middel van nadeelcompensatie gecompenseerd te worden.

Afwijken mag dus, mits goed gemotiveerd en onderbouwd en daarbij, waar sprake is van een onevenredig nadeel, een nadeelcompensatievoorstel heeft voor de benadeelden. De mening van het College dat dit voldoende is gebeurd en is uitgelegd in de bijgevoegde reactienota deelt de fractie van Gemeentebelangen Westerwolde niet.

Antwoord

De fractie van gemeentebelangen voert in de aanvullende vraagstelling aan dat naar de mening van de fractie het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat niet voldaan wordt aan de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht.

Het college erkent zich niet in de argumentatie van de fractie en dat vindt zijn grond in het vertrekpunt dat de fractie heeft ingenomen. Aan de orde is de vraag in hoeverre de medewerking aan de afwijkingen van de regels van het bestemmingsplan leidt tot de conclusie dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing en de inmiddels voorliggende stukken is beargumenteerd dat daarvan geen sprake is.

Het college veronderstelt dat de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan aan eigenaren/initiatiefnemers biedt en de impact die dat kan hebben de fractie verrast. Het staat de fractie vrij om van mening te zijn dat er door realisering van bebouwing op de locatie sprake is van onevenredig nadeel en noodzaak van nadeelcompensatie maar die wordt dan niet veroorzaakt door het feit dat er van het bestemmingsplan wordt afgeweken maar door wat er al gebouwd mag worden. Daarbij merken wij wel op dat er bij de totstandkoming van het bestemmingsplan geen inspraakreacties, zienswijzen of beroepen zijn ingesteld tegen de Centrubestemming en dat er ook nadien niemand een beroep op een planschadevergoeding heeft gedaan.

Een wijziging van het bestemmingsplan is niet aan de orde en om die reden is het vertrekpunt voor de beoordeling datgene wat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Daarom de volgende vragen:

1. Bouwhoogte. Het bestaande bestemmingsplan bevat een aantal bouwregels. In Artikel 9.2 van het bestemmingsplan staan de bouwregels van Ter Apel Centrum waar dit plan onder valt. In Artikel 9.2.1 lid f staat geschreven: *de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de*

bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt dan wel niet meer dan de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';

In het voorliggende plan is toestemming gegeven voor een verhoging van de bouwhoogte van 9 meter naar 11,13 meter. Dit is een verhoging van 23,7%. Blijft het College bij het standpunt dat dit valt onder de kruimelregeling?

2. Goothoogte. In Artikel 9.2.1 lid e staat geschreven: *de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;*

Nu is er in de jurisprudentie duidelijkheid over wat wordt bedoeld onder de term goothoogte. In de uitspraak van de raad van State (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 16.12.2015 (RVS:2015:3853) wordt geconcludeerd:

Bij een plat dak is de goothoogte dus wel degelijk relevant en kan niet volstaan worden met het voldoen aan de bouwhoogte. De plaats waar de muur overgaat in het platte dak tot het door de gemeente aangegeven peil, moet beschouwd worden als de goothoogte.

In het voorliggende plan is toestemming gegeven voor een verhoging van de goothoogte van 5,5 meter naar 11,13 meter. Dit is een verhoging van 102,3%. Blijft het College bij het standpunt dat dit valt onder de kruimelregeling?

Antwoord vragen 1 en 2

In het bestemmingsplan Ter Apel Dorp is in artikel 9 een maximale bouwhoogte aangegeven van 9 meter en een maximale goothoogte van 5.5 m. Het bestemmingsplan Ter Apel Dorp is in artikel 33 aangegeven dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in het plan gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen mits de bedoelde afwijkingen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken. Daarmee geeft het bestemmingsplan ruimte voor een maximale bouwhoogte van 9.9 meter en een maximale goothoogte van 6.1 meter.

Vervolgens is van belang dat het bestemmingsplan een minimale dakhelling voorschrijft van 30^o en geen maximum. In het model op bladzijde 3 van de Reactienota Bouwplan Molenplein 1 in Ter Apel is in wit aangegeven welk effect het realiseren van een gebouw met een goothoogte van 6.1 m., een bouwhoogte van 9.9 m. en een dakhelling van 85^o (een bouwkundig verantwoorde en niet ongebruikelijk percentage een stedelijke omgeving) heeft op de aan de westzijde aanwezige bebouwing.

De aan de westzijde aanwezige bebouwing (Fietsenwinkel/De Kruier 10) heeft een bouwhoogte van 6.5 meter en de woning heeft een plafondhoogte van 6.30 meter.

Daarbij is het goed om er op te wijzen dat het bestaande pand van de voormalige Rabobank een bouwhoogte heeft van 7.8 m. Omdat het een gebouw is met een plat dak dient die dakrand ook als goothoogte te worden aangemerkt. In het bestemmingsplan is bepaald dat de goothoogte niet

meer dan 5.5 m bedraagt dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt. Dat betekent dat er plaats is van het bestaande gebouw de goothoogte 1.7 m hoger mag zijn dan in de gepresenteerde modellen is aangegeven.

Uit het vorenstaande wordt duidelijk dat de maximale goothoogte bij nieuwbouw nauwelijks verschilt van de plafondhoogte van de woning De Kruier 10. Dat betekent dat afwijkingen van het bestemmingsplan, in de zin dat een gebouw met een plat dak en een bouwhoogte van meer dan 6.1 meter, geen grotere invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van dit appartement dan bouwen conform het bestemmingsplan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat het benutten van het bouwvlak tot aan de rooilijn aan de zijde van De Kruier ten opzichte van de huidige situatie uiteraard veranderingen met zich meebrengt voor het uitzicht vanaf het balkon/de loggia.

De jurisprudentie met betrekking tot de goothoogte en bouwhoogte is uiteraard bekend en correct weergegeven. De vraag of de zgn. kruimelgevallenregeling als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht al dan niet toegepast kan worden is een geheel andere. Bij de toepassing van de kruimelgevallenregeling wordt altijd afgeweken van de regels van het bestemmingsplan omdat deze regels daar juist voor zijn bedoeld. En het genoemde artikel 4 (in samenhang met artikel 1 lid 1) maakt het mogelijk om een hoofdgebouw ook in de hoogte uit te breiden en daarbij is noch een in een bestemmingsplan aangegeven goot- of bouwhoogte, noch een aangegeven dakhelling een beperking.

Voor wat betreft de afwijkingen ten aanzien van goothoogte, bouwhoogte en dakhelling is de kruimelgevallenregeling toepasbaar ongeacht een standpunt daarover van het college.

3. Door toestaan van het extreem verhogen van de goothoogte van 5,63 meter (meer dan een verdubbeling dus) wordt er een bezonningsprobleem gecreëerd voor het adres Kruier 10. Immers bij een goothoogte van de in het bestemmingsplan bepaalde 5,5 meter was het probleem niet ontstaan. Is het College het met ons eens dat dit niet kan vallen onder het kopje goede ruimtelijke ordening?

Antwoord vraag 3

De stelling dat door het accepteren van de in het bouwplan aangegeven bouwhoogte in plaats van de in het bestemmingsplan aangegeven goothoogte bezonningsproblemen niet zouden ontstaan is onjuist. Het verschil in effecten tussen de maximale benutting van de mogelijkheden in het bestemmingsplan en het voorliggende bouwplan blijkt uit de zonnestudie.

4. Door het besluit van het College om toe te staan dat de goothoogte dermate extreem wordt verhoogd heeft dit de consequentie dat de schade voor de bewoners van de Kruier 10 volledig worden gecompenseerd. Is het College hiertoe bereid? Let wel dat dit de verantwoording is van het College en niet van de initiatiefnemer.

Antwoord vraag 4

Eigenaren van panden die ten gevolge van planologische maatregelen schade ondervinden die uitgaan boven het normaal te achten maatschappelijk risico wordt volgens algemeen geldende regels vergoed. Daarbij zijn altijd de maximaal mogelijkheden die een bestemmingsplan geeft het uitgangspunt. Dat is ook hier niet anders. Dat staat overigens los van het feit dat ons college met zowel de initiatiefnemers, de eigenaar van de aangrenzende winkel en de vertegenwoordiger van de eigenaar van het appartement in overleg is om tot de uitbreiding van de fietsenwinkel te komen met daarbij de mogelijkheid voor een op het bestaande balkon aansluitend dakterras. Voor een dergelijke oplossing is in ieder geval de instemming van de genoemde partijen en die van de gemeente nodig. Gelet op de tot nu toe gevoerde gesprekken is er geen aanleiding om te veronderstellen dat niet tot overeenstemming gekomen zal worden. Voor zover dat van het college afhangt mag, zoals ook eerder aangegeven, op een binnen grenzen van redelijkheid maximale inspanning worden verwacht. Of het vorenstaande samenvalt met het begrip volledige compensatie zoals de fractie van Gemeentebelangen bedoeld is ter beoordeling van de vragensteller.

5. Het bestaande bestemmingsplan bevat een aantal bouwregels. In Artikel 9.2.1 lid i staat geschreven: *de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;*

In Artikel 9.4 sub c staat dat hiervan mag worden afgeweken *mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*

- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- *het bebouwingsbeeld;*
- *de verkeersveiligheid;*

Kan het College aantonen dat er geen sprake is van deze onevenredige aantasting?

Antwoord vraag 5

De nieuwbouw is gesitueerd op de locatie die onderdeel maakt van één aaneengesloten complex dat tot op de perceelsgrens is gebouwd. Overigens geldt ook in dit geval dat hetzij op grond van de kruimelgevallenregeling hetzij via de uitgebreide voorbereidingsprocedure hiervan kan worden afgeweken.

6. Windonderzoek. In het windonderzoek wordt het volgende geschreven:

- I. De norm NEN 8100 verwijst voor de statistische windgegevens naar de NPR 6097 Toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland. Met*

behulp van door het KNMI ontwikkelde software, behorende bij de NPR 6097, kan de windstatistiek op een hoogte van 60 m op de planlocatie worden bepaald.

- II. Het windklimaat op de planlocatie wordt bepaald door een aantal zaken. Allereerst speelt de statistiek van de windsnelheid op de locatie een rol.*

Kortom word in het windonderzoek de statistische windgegevens gebruikt op een hoogte van 60 meter. Gezien het feit dat het gebouw “maar” 11,13 meter hoog is, kan dit nooit een windonderzoek zijn waarop feiten c.q. conclusies kunnen worden gestaafd. Daarmee is dit onderzoek slechts een indicatie van wat wellicht zou kunnen en van zeer geringe waarde. Is het College het met deze conclusie eens?

Antwoord vraag 6

De conclusie is niet juist. Verwezen wordt naar bladzijde 2 waar de door Peutz aangeleverde nadere toelichting is opgenomen.

7. In de reactienota staat geschreven: *Om de gevolgen beter inzichtelijk te maken is aan de ontwikkelaar gevraagd een schaduwberekening over te leggen. De schaduwberekeningen zijn als bijgevoegd. Het spreekt voor zich dat er vanaf 's middags 12.00 uur aan de westkant en zuidkant van het gebouw noch in de bestaande situatie, noch bij een bebouwing conform het bestemmingsplan, noch bij het voorliggende plan sprake kan zijn van schaduwwerking. Met het gepresenteerde model is inzichtelijk gemaakt waar schaduwwerking zal optreden. De vergroting van het bouwvlak en een keuze voor een hogere bebouwing aan het Molenplein heeft voor wat betreft schaduw geen enkel nadelig effect.*

Om te beginnen zien wij geen “berekening” en in het rapport ook geen conclusie. De conclusie is gemaakt in de reactienota en houdt wat ons betreft geen stand. Deze conclusie lijkt ons dan ook zeer bijzonder. Blijft het College bij de conclusie dat een behoorlijke verhoging van bouwhoogte en ook goothoogte geen nadelig effect heeft op de bezonning van de westkant van het te realiseren gebouw?

Antwoord vraag 7

Aan uw raad is het rapport Nieuwbouw supermarkt en appartementen Ter Apel Zon- en schaduwstudie overgelegd. In te toelichting is aangegeven:

Dit document bevat een bezonningsonderzoek waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe de zon- en schaduwinval zich gedraagt gedurende vier dagen in het jaar. Deze vier dagen zijn; de kortste dag, de langste dag, en twee dagen er tussenin. Per dag worden zeven tijdstippen getoond om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te presenteren van het verloop. De perspectieven zijn zo gekozen dat ze een zo overzichtelijk en nauwkeurig mogelijk beeld geven van de nieuwe situatie.

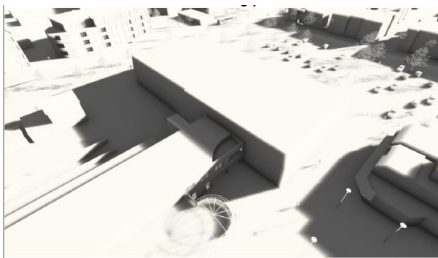
Elke hierna volgende pagina bevat in chronologische volgorde een dag en tijdstip. Waarin in één pagina twee situaties onder elkaar zijn gezet. Situatie 1, de bovenstaande twee afbeeldingen, bevatten de bebouwingmogelijkheid die het bestemmingsplan toelaat. Situatie 2, de onderste

twee afbeeldingen, bevatten de beoogde nieuwbouw.

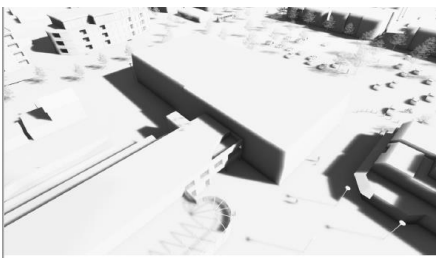
Het lijkt zo te zijn dat de woordkeus “berekening” (overigens door de vragensteller ook al tussen aanhalingstekens geplaatst) tot onduidelijkheid kan leiden. Het rapport gebruikt daarvoor de termen “zon- en schaduwonderzoek” en “bezonningsonderzoek”.

In de antwoorden op vraag 1 en 2 hebben wij al aangegeven dat de effecten op de woon- en leefomgeving van de woning De Kruier 10 ook bij de benutting van de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan aan de orde zijn. De afwijkingen die nu ter beoordeling voegen daar, zoals hiervoor aangegeven, nauwelijks iets aan toe.

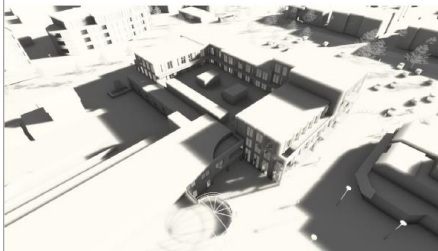
Dat blijkt ook uit het zon- en schaduwonderzoek/bezonningsonderzoek/schaduwberekening. Met name de in dit rapport aangeven modellen van 21 mrt 09.00 uur, 21 mrt 11.00m uur, 21 jun 9.00 uur, 23 sept 9.00 uur en 22 dec 11.00 uur maken dit duidelijk. De in perspectief aangegeven modellen aan de linkerzijde van de bladzijden zijn daarbij het duidelijkst.

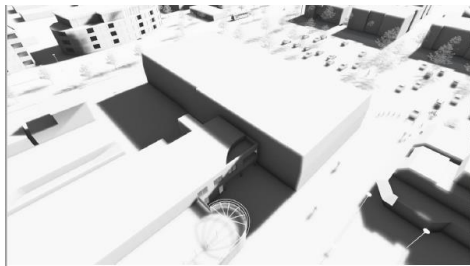


21 maart 9 uur

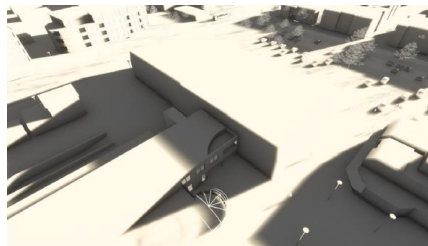
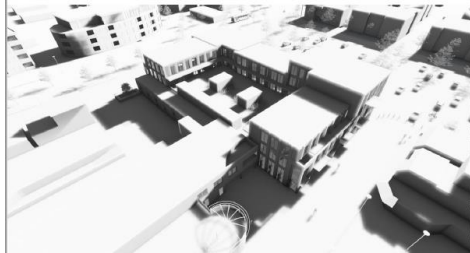


21 maart 11 uur

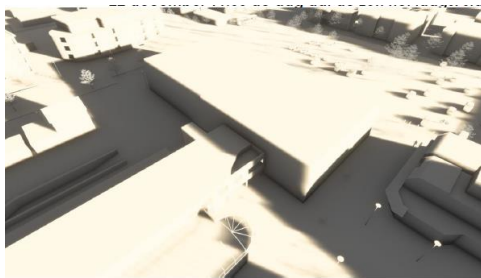
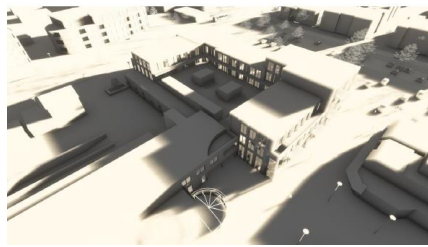




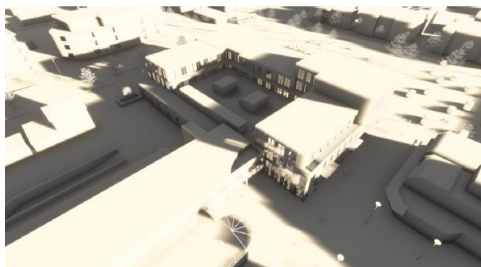
21 juni 9 uur



23 sept 9 uur



22 dec 9 uur



Er zijn daaruit geen andere conclusies te trekken dan die in de reactienota zijn aangegeven.

8. Parkeerbehoefte. De fractie van Gemeentebelangen Westerwolde blijft grote twijfels hebben over de berekeningen m.b.t. parkeerbehoefte. Meermaals wordt verwezen naar het parkeeronderzoek van Roelofs van januari 2022. Graag zouden wij dit onderzoek toegevoegd willen zien aan de stukken. Is dit mogelijk?

Antwoord vraag 8

Het document is aan het dossier toegevoegd.

9. Parkeerbehoefte berekening. Er blijkt onduidelijk te blijven bestaan over de gehanteerde normen uit de CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, van december 2018. Graag zouden wij deze publicatie toegevoegd willen zien aan de stukken. Is dit mogelijk?

Antwoord vraag 9

Een kopie van hoofdstuk 1 van deze publicatie is toegevoegd. Het hele rapport is op afspraak inzichtelijk, omdat hiervan geen digitale versie voor handen is.

10. Parkeerbehoefte berekening. Het is ons niet duidelijk wat nu precies is meegenomen in de parkeerbehoefte berekening. Wat ons inziens meegenomen dient te worden zijn beide supermarkten, de Huisartsenpost, het politiebureau, de sporthal, de appartementen aan de oostkant van de parkeerplaats, de nieuwe appartementen boven het nieuw te bouwen gebouw, het busstation en het winkelgebied aan het Molenplein en de Kruier. Graag zouden wij een gespecificeerde berekening willen ontvangen bij de stukken.

Antwoord vraag 10

De benaderingswijze van de fractie van gemeentebelangen hoort niet het uitgangspunt te zijn voor de beoordeling.

Zoals in de reactienota is aangegeven en zoals ook uit de CROW publicatie 381 blijkt wordt bij nieuwe ontwikkelingen uitgaande van aannames van minimale, gemiddelde en maximale varianten een theoretische parkeerbehoefte berekend. De aangegeven opsomming aan functies betreft echter geen totaal aan nieuwe ontwikkelingen, waarbij uitgaande van een aantal aannames en daarbij behorende parameters een theoretische parkeerbehoefte wordt bepaald. **Bij de beoordeling van het plan dat nu voor ligt gaat het om een bestaande situatie waar aan de hand van concrete waarnemingen het (gemiddelde) gebruik van parkeerplaatsen is vastgesteld. Daaraan wordt winkelruimte, bedoeld voor de vestiging van een supermarkt, en een aantal appartementen toegevoegd. Voor wat betreft die uitbreiding is een analyse gemaakt van benodigde/gewenste toevoeging van het aantal parkeerplaatsen.**

Voor het beoordelen van het voorliggende bouwplan is relevant wat de (extra) impact is op de parkeerbehoefte in de directe omgeving.

Daarbij is er overigens niet voor gekozen om alleen te kijken naar de wijziging van winkelvloeroppervlak ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan al toestaat. Zoals eerder is aangegeven neemt het theoretisch te realiseren winkelvloeroppervlak zelfs af. Ook is in de berekeningen niet van de, op zich te verdedigen, stelling uitgegaan dat voor de in het bestemmingsplan aangegeven gebruiksmogelijkheden voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Gelet op het vorenstaande is er geen aanleiding om in het kader van dit bouwplan een berekening over te leggen zoals de fractie van Gemeentebelangen voorstelt.

11. Daarnaast zouden wij willen weten hoe deze berekeningen (parkeerbehoefte) passen in het beeld van het gehele centrum omdat we weten dat er rond het marktplein ook al discussie is geweest m.b.t. een gebrek aan parkeerplaatsen wanneer er bijvoorbeeld markt is en/of kermis.

Antwoord vraag 11

De vraag naar een bredere analyse van de parkeersituatie in Ter Apel Centrum gaat het kader waarbinnen het voorliggende bouwplan dient te worden beoordeeld verre te buiten. De wensen met betrekking tot o.a. de markt en kermis zijn uiteraard bekend en zullen betrokken moeten worden bij de verdere inrichtingsplannen voor het centrum. Daarbij kan de vraag aan de orde zijn of er gedeelten zijn waar door het amoveren van gebouwen ruimte kan worden gecreëerd voor openbaar gebied.

Zoals hiervoor is aangegeven is een berekening van de theoretische parkeerbehoefte niet zinvol. Voor wat betreft het feitelijke gebruik van parkeerplaatsen staat uiteraard als meest recent het parkeeronderzoek van Roelofs ter beschikking.

12. Parkeerbehoefte. Op de figuur 2.8: Herinrichting Molenplein in de ruimtelijke onderbouwing lijkt het alsof de individuele parkeerplekken zijn verkleind. Graag ontvangen wij de afmetingen per parkeerplek zodat we kunnen zien of deze aan de normen voldoet.

Antwoord vraag 12

Bij het voorlopig ontwerp voor het Molenplein is rekening gehouden met de meest recente normen voor het aanleggen van parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen krijgen een breedte van 2.5 meter.

13. Vijfde supermarkt en belangenafweging. Het College heeft toegegeven dat het niet uit te sluiten is dat er een vijfde full-service supermarkt gerealiseerd kan worden. Het is ons bekend dat dit ook in de huidige bestemmingsplannen mogelijk is. Echter wordt het winkeloppervlak nu vergroot en juist dat lijkt ons geen juiste belangenafweging. Het negeren van conclusies en aanbevelingen uit de diverse koopstroomonderzoeken en tegenstrijdig handelen past ons inziens niet bij de benodigde toetsing van belangenafweging welke ook benodigd is bij een goede ruimtelijke ordening. Dit argument is tevens ingebracht door de inspreker Dhr. Brouwer. Graag een schriftelijke reactie hierop.

Antwoord vraag 13

Terecht stelt ook de fractie van Gemeentebelangen dat het bestemmingsplan binnen de bestemming Centrum de vestiging van supermarkten toestaat. In de reactienota hebben wij aangegeven dat wij daarvan uit gaan.

Het verlenen van medewerking aan het voorliggende bouwplan (met een zeer beperkte toeging van 140 m2 winkelvloeroppervlak) leidt tot het realiseren een nieuwbouw op een locatie die om kwaliteitsimpuls vraagt in de vorm van een full-service supermarkt met appartementen. Het afzien

van medewerking zal naar onze vaste overtuiging eveneens, en waarschijnlijk voor eerder, leiden tot de vestiging van een supermarkt.

Daarbij is het van belang om op te merken dat met de initiatiefnemer de afspraak is gemaakt dat er bij de vervangende nieuwbouw gedurende 5 jaar na realisering geen supermarkt in het pand gevestigd gaat worden van een keten die nog geen vestiging in het centrum van Ter Apel heeft. Bij het afwijzen van dit bouwplan vervalt uiteraard die afspraak en is voor de betrokken ondernemer de vraag aan de orde om voor de korte termijn in te gaan op mogelijkheden voor de verhuur aan een (budget) supermarkt of terug te vallen op het oorspronkelijke bouwplan dat naar het oordeel van de het college van de gemeente Vlagtwedde onvoldoende bijdroeg aan de gewenste kwaliteitsimpuls voor het centrum van Ter Apel. De verhuur van het pand aan een budget supermarkt achten wij, bij het afwijzen van het voorliggende bouwplan, zeer voor de hand liggend. Daar doet een koopstromenonderzoek van een aantal jaren geleden en meningen van ondernemers niets aan toe of af.

14. Precedentwerking. Door nu dermate af te wijken van het bestaande bestemmingsplan ligt precedentwerking op de loer. Kan het College ons garanties geven dat er geen precedentwerking zal worden gecreëerd door dit besluit?

Antwoord vraag 14

Hoewel precedentwerking vaak naar voren wordt gebracht als argument om van de overheid medewerking te verkrijgen of door de overheid wordt aangevoerd om van medewerking af te zien wordt een dergelijk beroep op het gelijkheidsbeginsel in de jurisprudentie zelfden gehonoreerd omdat vrijwel altijd omstandigheden en de situatie verschillen.

Daarbij merken wij wel op dat wij aan de eigenaren van twee supermarktlocaties hebben toegezegd in principe open te staan voor plannen die bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Ter Apel waarbij zij op een gelijke positieve grondhouding kunnen rekenen als de initiatiefnemer van het project Molenplein 1. Het afzien van medewerking aan dat bouwplan beperkt uiteraard dan ook de mogelijkheden om aan ander initiatieven positief te benaderen.