

E • B • H

A d v o c a t e n

College van B&W gemeente Delft
Publiekszaken, Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 53
2600 AB DELFT

Mr M.R. Plug
Staalweg 52-54
Postbus 70
2600 AB Delft
T 015-2127223
F 015-2127995
E plug@ebhadvocaten.nl

KANTOOR: DELFT, 19 april 2004
DOSSIERNR.: 3BMP124
INZAKE: **GREENHOLDING B.V. / COLLEGE VAN B&W DELFT**
BETREF: **VRIJSTELLINGSVERZOEK ARTIKEL 19 LID 1 WRO**

Geacht College,

Bij brief van 27 februari 2004 is namens cliënte, **Green Holding B.V.**, gevestigd te 's-Gravenzande, aangekondigd dat in het kader van een vrijstellingsverzoek als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een goede ruimtelijke onderbouwing zou worden ontwikkeld, waaronder mede wordt begrepen een distributie planologisch onderzoek (dpo).

Inmiddels is het dpo gereed en wordt dit onderzoeksrapport bij dit verzoek overgelegd (**bijlage 1**).

In het hiernavolgende zal namens cliënte een ruimtelijke onderbouwing worden gegeven als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO, waarmee cliënte beoogt dat het artikel 19a Wro-traject wordt aangevangen en –in het verlengde daarvan –een vrijstelling wordt verleend.

Cliënte, handelende onder de naam **Staalduinsebos Groenspecialisten**, heeft met ingang van 1 januari 2004 de bedrijfsvoering van Xotus Delft B.V. overgenomen van Belmont Investment B.V.. Op 6 januari 2004 heeft ter zake de aandelenoverdracht ten overstaan van de notaris plaatsgevonden. In dit verzoek wordt gemakshalve gesproken over Xotus, daar waar het betreft Xotus/Staalduinsebos.

Xotus is gelegen aan de Kleveringweg 57, 2616 LZ, te Delft. Op het terrein waar de bedrijfsvoering van Xotus wordt uitgeoefend, bevindt zich onder meer een kassencomplex van ongeveer 18.000 m². Op 19 augustus 1999 is aan Xotus een bouwvergunning verleend, waarbij werd toegestaan 727 m² als tuincentrum te gebruiken. Feitelijk wordt echter al gedurende enkele jaren (reeds vanaf 2000) een totale verkoopoppervlakte van 6908 m² door Xotus

19 APR. 2004

gebruikt. Een en ander blijkt onder meer uit de "Onderbouwing in omzettoelstelling 2001 en verder" van Xotus Plantencentrum, welke onderbouwing is opgesteld door de heer J.P. Hartman (**bijlage 2**). De heer Hartman was toentertijd winkelmanager van Xotus. Momenteel is hij als bedrijfsleider binnen Xotus/Staalduinsebos werkzaam.

Ter plekke geldt het bestemmingsplan "Delft-Oost", welk bestemmingsplan op 11 juni 1997 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is goedgekeurd. Blijkens de plankaart geldt op locatie Kleveringweg 57 de bestemming "Kwekerij met educatieve en recreatieve nevenfunctie".

In artikel 4 sub A van de planvoorschriften is de doeleindenomschrijving opgenomen. Uit de doeleindenomschrijving blijkt dat de locatie is bestemd voor "bedrijf waar onder gebruikmaking van een kassencomplex al dan niet uitheemse agrarische en/of tuinbouw- en/of sierteeltproducten worden voortgebracht met dien verstande dat de bedrijfsvoering tevens educatieve en recreatieve doelen dient welke samenhangen met de bestemming zoals cursussen, demonstraties, presentaties, culturele manifestaties, voorbeeldprojecten en exposities".

Onder B van artikel 4 is bepaald dat "ten dienste van deze bestemming zijn toegelaten: kassen, een functiegebonden restaurant, functiegebonden ruimten voor detailhandel, waaronder een tuincentrum en verder een expositieruimte, terrassen, twee dienstwoningen, andere dienst- of bedrijfsruimten, groen- en parkeervoorzieningen, één ontsluitingsweg conform de op de kaart voorkomende aanduiding, andere wegen, paden, waterpartijen en bouwwerken –geen gebouwen zijnde".

In de bebouwingsvoorschriften is –onder meer- bepaald dat de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de functiegebonden ruimten voor detailhandel maximaal 500 m² mag bedragen. Daarnaast is in de bebouwingsvoorschriften bepaald dat de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van een functiegebonden tuincentrum maximaal 700 m² mag bedragen. Onder detailhandel wordt blijkens de begripsbepalingen van de planvoorschriften verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van de goederen aan diegene die de goederen kopen voor het gebruik, verbruik of aanwendig anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Geconcludeerd kan worden dat onder detailhandel tevens kan worden beschouwd het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen die in een tuincentrum te koop worden aangeboden. Op grond van de planvoorschriften en de aan Xotus verleende bouwvergunning, is het zonder vrijstelling mitsdien aan cliënte toegestaan om 1.227 m² als tuincentrum te gebruiken.

Met het onderhavige vrijstellingsverzoek beoogt cliënte haar tuincentrumactiviteiten uit te breiden in die zin, dat zij een ruimte van 13.000 m² kan benutten voor de detailhandel in planten, heesters, bomen, tuin- en

serremeubilair, inrichting- en cadeauartikelen, verhardingsmaterialen en andere goederen, welke noodzakelijk zijn voor de inrichting en het onderhoud van tuinen. Met andere woorden: cliënte wenst Xotus in die zin te exploiteren dat sprake zal zijn van een volwaardig tuincentrum.

Meer dan 20 jaar geleden is Xotus opgericht, met als oorspronkelijk doel het bieden van een werkplek voor allochtone jongeren. De achtergronden van Xotus acht cliënte bij uw college bekend.

In de loop van de jaren is gebleken dat de wijzen van exploitatie voor Xotus geen stabiele plaats op de markt heeft opgeleverd. Immers, Xotus is in het verleden één keer failliet gegaan en één keer aan een faillissement ontsnapt. Kennelijk voorzag de formule van Xotus niet voldoende in een consumentenbehoefte. Ondanks de verschillende pogingen om Xotus rendabel te maken, leert het verleden dat men dit niet voor elkaar heeft gekregen.

Naar het oordeel van cliënte hebben de ervaringen in het verleden uitgewezen dat de wijze van exploiteren zoals dat de gemeente ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan kennelijk nog voor ogen stond, problematisch is. Om de hoge kosten voor huur van de locatie en personeelskosten te kunnen betalen, is op grond hiervan een meer rendabele aanpak noodzakelijk. De doelen die met het bestemmingsplan werden beoogd, blijken in de praktijk niet te kunnen worden gehaald. Anders gezegd: een strikte naleving van de planvoorschriften is onverenigbaar met het meest doelmatige gebruik. Om deze reden moet daarom worden beoordeeld of aanleiding bestaat om de bestemming in de toekomst te transformeren naar de bestemming "tuincentrum", waarbij middels een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wro op het nieuwe bestemmingsplan vooruit dient te worden gelopen.

Op grond van het bovenstaande acht cliënte de stap naar een "echt" tuincentrum een logische stap, die zeer wel aansluit bij de oorspronkelijke bedoelingen. Daarbij wijst cliënte erop dat planologisch gezien geen verandering in de omgeving teweeg wordt gebracht. Optisch zal er in de nabije omgeving immers niets veranderen. Het enige dat zal veranderen is de oppervlakte van de ruimte die als tuincentrum in gebruik zal zijn. Daarbij wijst cliënte er nog op dat de functies kwekerij, tuincentrum, recreatieve doelen, waaronder het aanbieden van cursussen, demonstraties, presentaties, culturele manifestaties, voorbeeldprojecten en exposities, zeer verwant met elkaar zijn. Er is mitsdien geen sprake van een wijziging die volledig haaks staat op de eerdere bestemming: er is in wezen slechts sprake van een geringe aanpassing, *een accentverschuiving*.

Naast de transformatie van kwekerij met educatieve en recreatieve nevenfunctie naar tuincentrum, wijst cliënte erop dat de transformatie onder meer van belang is in het kader van het verschaffen van voldoende werkgelegenheid. In dat verband wordt opgemerkt dat een toename van de

detailhandelvloer de inzet van extra personeelsleden met zich mee zal brengen. Economisch gezien is dit een belang dat de gemeente raakt, want het personeelsbestand zal toenemen en dat betekent: meer werk. Een en ander klemmt nog eens te meer nu het bedrijf van cliënte is gelegen op een locatie in de omgeving waarvan een sterke groei van het aantal woningen en huishoudens te voorzien is. In de nabije omgeving van Xotus is in de periode tot 2008 voorzien in maar liefst 10.698 woningen in het gebied (zie dpo, pagina 38). De vrijstelling past zeer wel bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Ofschoon cliënte een wijziging (vergroting) van de toegestane detailhandelsvloer nastreeft, laat dat onverlet dat de oorspronkelijke doelstellingen van het recreatieve en educatieve oogmerk gehandhaafd zullen blijven. Cliënte is in staat en bereid in de geest van de oorspronkelijke doelomschrijving te handelen. Cliënte heeft naast haar tuincentra in Nederland tevens een onderneming op Curaçao. Zo zou cliënte de banden die zij heeft met Curaçao bijvoorbeeld kunnen aanwenden om in overeenstemming met de ratio van de oorspronkelijke bestemming haar zaak te drijven. Daarnaast zal cliënte cursussen en workshops blijven aanbieden. Overigens wijst cliënte er nog op dat zij op dit moment geen concrete plannen heeft om de overige detailhandel, waaronder een oosterse supermarkt en boekenwinkel, te doen staken. Er verandert als het aan cliënte ligt dus feitelijk niets meer en niets minder dan dat de detailhandelvloer wordt vergroot. Zij acht dit noodzakelijk om op een rendabele en verantwoorde manier de overige doelstellingen van het bestemmingsplan te kunnen blijven aanbieden.

Op grond van het vorenstaande is cliënte van mening dat een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan, daarmee vooruitlopend op de toekomstige bestemming, een logisch gevolg is van de economische ontwikkelingen en dat de gewenste bestemming uitstekend past op de betreffende locatie.

Uit het bovenstaande komt naar voren dat er goede redenen voor het college zijn om mee te werken aan de door cliënte gewenste vrijstelling. Planologisch zijn er geen bezwaren die hieraan in de weg zouden kunnen staan, omdat in wezen niet een vrijstelling wordt verleend op grond van een ingrijpende planologische verandering. Zoals eerder gezegd vindt eerder slechts een accentverschuiving plaats.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing kan onder meer van belang zijn een regionaal structuurplan. De gevraagde vrijstelling past uitstekend in het Regionaal Structuurplan Haaglanden, waaruit blijkt dat er een geconstateerde extra marktruimte van maar liefst 23.500 m² voor tuincentra kan worden verdeeld. Deze verdeling houdt verband met de noodzakelijke opvang van de marktbehoefte voor de volumineuze detailhandel, waaronder tuincentra. Een en ander blijkt overigens eveneens uit de website van Stadsgewest Haaglanden, waarin het Stadsgewest stelt dat in de structuurvisie detailhandel van juni 2001 nog een "flinke ruimte op de consumentenmarkt is

geconstateerd voor onder meer tuincentra". Er is, kortom, een sterke consumentenvraag naar tuincentra in de nabije omgeving. Uit het regionaal structuurplan volgt impliciet dat de vestiging van een tuincentrum geen duurzame ontvruchting van de concurrentieverhoudingen betekent. Dat geen duurzame ontvruchting plaatsvindt wordt bevestigd door het distributie planologisch onderzoek, dat in april 2004 is uitgevoerd door bureau LogiMark te Rijswijk. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren.

"Vanuit de vraag- en aanbodconfrontatie moeten we concluderen dat de vraag binnen het gebied groter is dan het huidige aanbod. De kwaliteit van het aanbod is hoog te noemen.

Kwantitatief gezien is er binnen de markt een tekort van 14.995 m2.

De toevoeging van circa 5000 m2 tuincentrum geeft geen duurzame ontvruchting van de marktverhoudingen. Gezien de herkomst van de klantenpopulatie van Xotus moeten we stellen dat deze een bovenregionale functie heeft. De lokale functie binnen de markt is beperkt te noemen en geeft andere partijen binnen de markt voldoende ruimte.

Refererend aan de vraag- en aanbodanalyse kunnen we stellen dat het serviceniveau van de consumenten pas in evenwicht is bij een toevoeging van 15.000m2 tuincentra. Xotus valt hier ruimschoots binnen.

Buiten de vraag- en aanbodzijde moeten we stellen dat de locatie gelegen naast de A13 ook mensen buiten het omschreven gebied trekt, gezien dat de herkomst van 40% van de klanten afkomstig is van buiten- het marktgebied. Binnen de confrontatie in vraag- en aanbod is hiermee geen rekening gehouden. Wanneer dit wel zou gebeuren dan zou het huidige aanbod nog sterker onder dat van de vraag liggen."

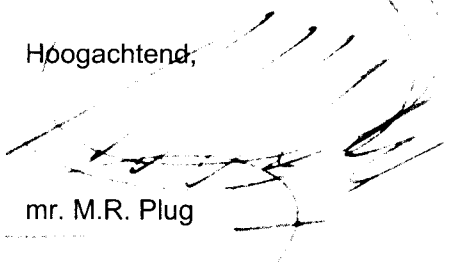
De vestiging van een tuincentrum aan de Kleveringweg 57 past met andere woorden uitstekend binnen de huidige consumentenmarkt. De locatie wordt in de nabije toekomst overigens zelfs nog beter, gelet op de omstandigheid dat bijvoorbeeld in Ypenburg de bevolking naar verwachting sterk zal toenemen. Het is zonder twijfel in het belang van de consument dat er een extra tuincentrum wordt geëxploiteerd. Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen en het toekomstige bestemmingsplan bestaat er geen enkel bezwaar tegen de vestiging van een tuincentrum op de Kleveringweg 57. Daarnaast wijst cliënte er nog op dat zich binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Delft geen ander tuincentrum bevindt. De gemeente behoort haar inwoners, gelet op de grote vraag, deze faciliteiten te bieden. Daarbij wijst zij er nog op dat in andere gemeenten vaak meerdere tuincentra zijn gevestigd. Cliënte ziet daarom niet in welke planologische bezwaren er zouden bestaan tegen haar plannen met Xotus.

Op grond van het vorenstaande verzoek ik u namens cliënte medewerking te verlenen aan dit verzoek ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en te bepalen dat de voorbereidingsprocedure ex artikel 19a lid 2 juncto lid 4 Wro zal aanvangen.

Ten slotte deel ik u nog mede dat cliënte haar vrijstellingsverzoek graag nog mondeling wenst toe te lichten. Op korte termijn zal ik hierover met uw college contact opnemen.

Indien er aan de kant van het college nog nadere vragen zijn, verzoek ik u mij dat te laten weten opdat ik u desgevraagd nader kan informeren.

Hoogachtend,



mr. M.R. Plug

bijlage: distributie planologisch onderzoek LogiMark, 16 april 2004

College van B&W gemeente Delft
Publiekszaken, Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 53
2600 AB DELFT

Vooruit per telefax: 015 – 219 71 62

Mr M.R. Plug
Staalweg 52-54
Postbus 70
2600 AB Delft
T 015-2127223
F 015-2127995
E plug@ebhadvocaten.nl

SPOED!

KANTOOR: DELFT, 5 augustus 2004
DOSSIERNR.: 3BMP124
INZAKE: **XOTUS DELFT B.V. / COLLEGE VAN B&W DELFT**
BETREFT: **VRIJSTELLINGSVERZOEK ARTIKEL 19 LID 1 WRO**

Geacht College,

Bij brief van 19 april 2004 is namens cliënte, **Green Holding B.V.**, exploitant van Xotus Delft B.V., de ruimtelijke onderbouwing voor haar vrijstellingsverzoek als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend.

Cliënte is thans bezig met de ontwikkeling en uitwerking van een (ondernemings)plan waarmee zij aan de ruimtelijke onderbouwing nadere invulling wil geven.

De verwachting is dat binnen twee weken na dagtekening van deze brief dit plan aan uw college kan worden overgelegd.

Op grond hiervan verzoek ik uw college uitdrukkelijk om de indiening van dit plan af te wachten alvorens u een besluit op het vrijstellingsverzoek neemt en ik verzoek u namens cliënte tevens om de inhoud van voornoemd plan mee te wegen in uw besluitvorming ter zake.

Hoogachtend,

mr. M.R. Plug

Gemeente Delft	
afdeling	afd.: B&W
afdeling	kopie:
11-08-2004	
afdeling	kopie:
afdeling	kopie:
afdeling	dd.