

■ Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 23 september 2010
Casenummer AB10.00798
Raadsvoorstelnummer RV2010-071

■ Gemeente Bussum

Vaststellen bestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 69 28 888
Fax (035) 69 28 500
Website: www.bussum.nl
E-mail: info@bussum.nl

- Aan de gemeenteraad.

0. SAMENVATTING

Na een lange tijd van planvorming en voorbereidingen wordt nu het postzegelbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan ter vaststelling aangeboden.

De eerste gesprekken over de verbouwplannen van Ahold dateren uit 2002. In het postzegelbestemmingsplan wordt een uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk gemaakt.

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 29 januari tot en met 12 maart 2010. Dit voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar op de website van de gemeente. Daarnaast heeft er een inspraakavond plaatsgevonden op 11 februari 2010. Tijdens deze avond heeft RBOI een toelichting gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan en konden de aanwezigen mondeling reageren op het voorontwerp.

In de Mededeling van het college d.d. 26 januari 2010 is de commissie Ruimte geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan.

2. INHOUDELIJK

a. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan

De ingediende reacties op het voorontwerp bestemmingsplan hebben geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit betrof o.a. de hoogte van de overkapping van de passage die 50 cm verlaagd is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 mei 2010 gedurende 6 weken ter visie gelegen.

Tijdens de periode van ter visie ligging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

-/- Het ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan ligt voor u ter inzage.

./ De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan treft u bijgaand aan.

Inlichtingen bij:

B. Stolk (RI)

Doorkiesnummer:

035-6928868

b. Nota van beantwoording zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen genoemd en voorzien van een beantwoording.

Indien een zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan is dat in de conclusie per zienswijze in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan aangegeven.

c. Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplanZienswijzen

Eén ingediende zienswijzen geeft aanleiding aanpassingen in het bestemmingsplan voor te stellen conform de Nota van beantwoording zienswijzen. In deze nota treft u een overzicht aan van de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

d. Geen exploitatieplan

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan op basis van artikel 6. 12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Op 8 februari 2010 hebben wij een overeenkomst gesloten met Ahold Vastgoed waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van kosten met betrekking tot de herinrichting van de openbare ruimte. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

3. VOORSTEL

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij het bestemmingsplan Winkelcentrum behorende verbeelding, vast te stellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

Bespreking in commissie ruimte d.d. 8 september 2010.

Burgemeester en wethouders van Bussum,
de secretaris, de burgemeester,

Mw. mr. M. Plantinga drs. M. Schoenmaker

- De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Bussum, nummer RV2010-071;

overwegende, dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan vanaf 27 mei 2010 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- gedurende deze termijn van ter-inzage-ligging 2 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- de ingediende zienswijzen deels aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan op onderdelen aan te passen;
- er gelet op de overeenkomst tussen Ahold Vastgoed en de gemeente d.d. 8 februari 2010 geen aanleiding is om een exploitatieplan vast te stellen.

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon: 035 69 28 888

Fax: 035 69 28 500

Website: www.bussum.nl

E-mail: info@bussum.nl

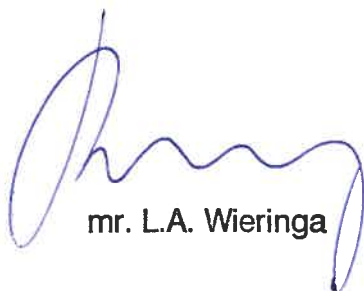
B. Stolk (RI)

b e s l u i t :

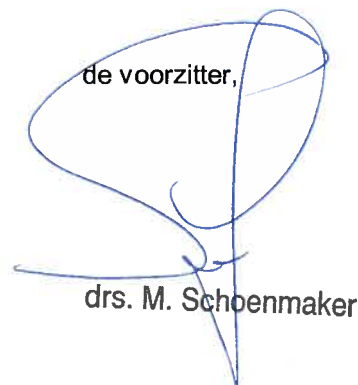
- a. het bestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij de bestemmingsplan Winkelcentrum behorende verbeelding, met de indentificatiecode NL.IMRO.0381.BP2009B001003-on01, vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan;
- b. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bussum, gehouden op 23 september 2010.

de griffier,



mr. L.A. Wieringa



de voorzitter,
drs. M. Schoenmaker

Onderwerp: Beantwoording zienswijzen Winkelcentrum Koekoeklaan

Datum: 19 juli 2010

Behandeling zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan

Het ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Koekoeklaan heeft van 27 mei 2010 gedurende zes weken (tot en met 7 juli 2010) ter visie gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen bij de gemeente en daarmee ontvankelijk. Voorts hebben de provincie Noord-Holland en de brandweer laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het indienen van zienswijzen.

1. Eén zienswijze is ingediend per brief van 2 juli 2010, door diverse personen:
W. Groesz, Catharina van Renneslaan 28; P. Knap, Catharina van Renneslaan 12; M. Mieras, Catharina van Renneslaan 10; R. vd Horst, Catharina van Renneslaan 16; A. Miedema, Catharina van Renneslaan 18; P. Noordhuis, Catharina van Renneslaan 20; Mw. De Ruijter, Catharina van Renneslaan 1; H. vd Wardt, Catharina van Renneslaan 3; L. Greve-Zonnenberg, Catharina van Renneslaan 5; I. van de Hoef Catharina van Renneslaan 17; N.C. Schram-Bakker, Catharina van Renneslaan 22; A. Hoogerwerf-Boos, Catharina van Renneslaan 14; A. Graaff, Catharina van Renneslaan 31; C. Plokhooij, Catharina van Renneslaan 24; L.H.A. Schoon-Wassenaar, Catharina van Renneslaan 26; V.d. Eeckhout, Koekoeklaan 14; W. de la Fosse, Koekoeklaan 16; A. van Leeuwen, Koekoeklaan 14; J. Overeem, Koekoeklaan 8; G. Kappert, Koekoeklaan 50; G. Lesman, Koekoeklaan 56; W. van Breemen, Koekoeklaan 60; T. de Kivet, Koekoeklaan 58.
2. Eén zienswijze is ingediend per brief van 6 juli 2010 door dhr. J. van den Eeckhout, Koekoeklaan 14.

Beide zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen bij de gemeente en daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en is de beantwoording van de zienswijzen door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Dhr. W. Groesz e.a.

Inhoud zienswijze

- a. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geconstateerd dat "het speciaalzakenaanbod incompleet is". Je verwacht dan een stimuleringsbeleid met betrekking tot de speciaalzaken. Het tegendeel is echter het geval.
- b. Indieners vinden het een gemiste kans dat het parkeerprobleem in de buurt niet ondergronds wordt opgelost door uitbreiding van de bestaande parkeerkelder.
- c. In het winkelgebied voltrekt zich een nu reeds te constateren cumulatieve van vijf ruimtelijke ontwikkelingen: de gereedkoming van De Heul die leidt tot een zichtbare toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk; de uitbreiding van de Albert Heijn; het consultatiebureau op de kop van de Catharina van Renneslaan is verlaten, waardoor een nieuwe maatschappelijke bestemming leidt tot extra druk; De Essen wordt binnenkort gesloopt, wat ervoor terugkomt is onzeker; aan weerszijden van de Catharina van Renneslaan bestaan particuliere parkeerboxen die in

toenemende mate voor commerciële opslag worden gebruikt, wat in strijd is met het bestemmingsplan De Engh (indieners hebben het college in een separate brief op handhaving aangesproken).

- d. In het gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat er continue aandacht en zorg voor een leefbare gemeente is. Bij conflicten tussen bereikbaarheid en leefbaarheid wordt in woongebieden het accent gelegd op leefbaarheid en in het centrum op bereikbaarheid. Indieners zien de leefbaarheid aangetast als niet al in het bestemmingsplan de nodige correcties en verduidelijkingen worden aangebracht en in de beraadslaging in de gemeenteraad de nodige garanties voor handhaving worden gegeven.
- e. In tabel 4.1 staat een tekort van 13 parkeerplaatsen, terwijl uit empirisch onderzoek (in de tekst vermeld) blijkt dat het tekort in het plangebied 17 tot 27 parkeerplaatsen bedraagt. College en raad hebben in 2007 de uitbreiding op minimaal 20 parkeerplaatsen bepaald. Het is voor een juist beeld correcter deze aantallen aan tabel 4.1 toe te voegen.
- f. De tekst suggereert dat er voor winkelend publiek 13 parkeerplaatsen extra in de parkeerkelder worden gecreëerd. Dit is onjuist: de parkeerkelder wordt niet uitgebreid, maar er wordt aan 13 medewerkers gevraagd om de auto in de parkeerkelder te parkeren. Indieners zijn bang dat sprake is van fictie: de jonge mensen die bij de Albert Heijn werken komen met fiets of brommer. Het merendeel van het personeel van de overige winkels komt volgens de informatie van de indieners ook met fiets of brommer. De gemeente heeft aangekondigd dat het gebruik van de parkeerkelder wordt geregeld in een convenant. Indieners willen dat de informatie hierover publiek wordt gemaakt en meer in het bijzonder de wijze waarop het college gaat monitoren dat de genoemde maatregel het beoogde effect van minimaal 13 parkeerplaatsen heeft.
- g. In figuur 1.1 is de noordgrens van het plangebied op de zuidkant van de Koekoeklaan getekend, waardoor de noordzijde van de Koekoeklaan buiten het plangebied valt. Dat betekent dat de toezegging van minimaal 20 parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum niet wordt nagekomen. Dat roept de vraag op wat er tegen is om de noordelijke plangrens uit te breiden tot de noordzijde van de Koekoeklaan: al in het onderzoek van Goudappel/Coffeng werd de Koekoeklaan van Lorentzweg tot Lijsterlaan tot het winkelcentrum gerekend.
- h. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van 35 (plangebied en aan de noordzijde van de Koekoeklaan) op het huidige totaal van 90 plaatsen, betekent een uitbreiding van 40%. Dit is in strijd met het citaat uit het ontwerpbestemmingsplan: "Normaliter heeft uitbreiding van parkeervoorzieningen ook invloed op de parkeergeneratie. Het toenameverschil van het aantal extra parkeerplaatsen rondom het plangebied is echter minimaal. De verkeersgeneratie als gevolg van de extra parkeerplaatsen is derhalve in dit onderzoek als verwaarloosbaar beschouwd".
- i. Ten aanzien van de parkeercapaciteit van de fietsen is niet duidelijk of het winkelend publiek na de verbouwing zijn/haar fiets kwijt kan en of de buurt geen hinder/overlast zal ervaren van de nadere locatiekeuze.
- j. Verkeer- en parkeerdrukke en geluidsoverlast dienen met het oog op leefbaarheid tot een minimum te worden beperkt. In dit verband is laden en lossen een belangrijk aandachtspunt. In het kader van de herinrichting van de Oostereng is toegezegd dat laden en lossen alleen op de Koekoeklaan zal plaatsvinden en dat hierover een convenant met de winkeliers wordt gesloten. Indieners willen graag gekend worden in de voortgang van dit proces en pleiten ervoor dat de informatie hierover publiek wordt gemaakt.
- k. In de reactienota Winkelcentrum Koekoeklaan naar aanleiding van de inspraakavond over de Nota van Uitgangspunten van 13 november 2006 is toegezegd dat (in verband met parkeerdrukke op vrijdag en zaterdag) de viskraam van vrijdag vanaf 2008 zou worden verplaatst naar de donderdag. Dat is nog niet gebeurd. Er zou bovendien met tijdelijke vergunningen worden gewerkt. Het is onbekend of daarvan inmiddels sprake is. Verder is onbekend of voldaan is aan de ontheffingsvoorwaarde ex artikel 410 van het Activiteitenbesluit ("geen geuremissie binnen 25 m van een woning, tenzij..."), namelijk dat geurfilters in de afvoeren op de viskramen zijn aangebracht. Indieners worden hierover graag geïnformeerd.
- l. Indieners zijn blij met de bomen die aan weerszijden van de Renneslaan worden aangebracht. Indieners herinneren nog wel aan de eerdere toezegging in het overleg over de herinrichting dat aan de rand van de groenstrook tussen het parkeerterrein en de Renneslaan hogere bosschages worden

aangebracht in verband met de hinder van autokoplampen van parkerende auto's op de parkeerplaats bij de Albert Heijn.

- m. In diverse overleggen is toegezegd dat er gezien de toenemende parkeerdruk en verkeersgeneratie meer aan handhaving zal worden gedaan. Aangezien de politie over het algemeen andere prioriteiten heeft, bepleiten indieners regelmatige inzet van de BOA's.

Beantwoording

- a. Er is in de huidige situatie sprake van leegstand en verpaupering. Door het winkelcentrum te upgraden, wordt beoogd een aantrekkelijker centrum te maken dat ook (nieuwe) speciaalzaken zal aantrekken. Zoals uit figuur 2.2 in het ontwerpbestemmingsplan blijkt is in de nieuwe opzet ruimte voor twee nieuwe zaken. In de huidige situatie staan er vier leeg. Het nieuwe aantal is inderdaad lager dan in de huidige situatie, maar het biedt nog steeds ruimte om speciaalzaken aan te trekken.
- b. Onder het totale gebouw is reeds een kelder aanwezig, die voor een deel in gebruik is als parkeerkelder. De parkeerkelder is verbouwd en anders ingedeeld om meer parkeerplaatsen mogelijk te maken. Een parkeerkelder onder het openbare gebied is een te duur alternatief en daarmee niet uitvoerbaar.
- c. Bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van het winkelcentrum, zal het college (en de raad) rekening houden met de reeds aanwezige functies. Bij de afweging worden de verkeersbewegingen en de parkeerdruk altijd meegenomen. Met deze aspecten is rekening gehouden in dit bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum zelf. Op het moment dat andere ontwikkelingen in de omgeving planologisch mogelijk worden gemaakt, zal voor deze ontwikkelingen voorzien moeten worden in voldoende parkeergelegenheid. Op het onderdeel ten aanzien van de handhaving zal het college apart reageren.
- d. De gemeente is van mening dat met de toelichting voldoende is aangetoond dat voor de omgeving van het winkelcentrum Koekoeklaan het accent ligt op leefbaarheid. De gemeente wil er daarbij wel op wijzen dat sprake is van een gemengd gebied en dat het woon- en leefklimaat niet één op één moet worden vergeleken met dat in een rustige woonbuurt.
- e. De genoemde aantallen parkeerplaatsen staan in de tekst vermeld, maar zullen voor de overzichtelijkheid in een aparte tabel worden toegevoegd in de toelichting.
- f. In de nieuwe situatie zullen er naast de Albert Heijn 9 winkelunits zijn. Dit betekent dat er per winkel 1,3 parkeerplaats in de kelder gevuld moet worden. Een aantal winkels (zoals de slager en de bakker) maken gebruik van bedrijfsauto's, die geparkeerd zullen worden in de kelder. De bloemist en de drogist hebben in elk geval twee medewerkers. De gemeente is hiermee van mening dat er voldoende is aangetoond dat de 13 parkeerplaatsen in de kelder gebruikt zullen worden en dus inderdaad bij de parkeerbalans opgeteld kunnen worden. In het convenant dat is afgesloten is opgenomen: "Ter voorkoming van verhoging van de parkeersintensiteit op het openbaar terrein, zal AVG al haar huurders - inclusief de Albert Heijn-winkel in het winkelcentrum - ertoe verplichten dat personeel en medewerkers hun auto parkeren in de parkeergarage onder het winkelcentrum."
- g. De plangrens is gekozen vanwege de bestemmingswijzigingen die nodig zijn voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van de supermarkt. Behalve de uitbreiding van de supermarkt, gaat het hierbij om twee wijzigingen in de omgeving. De eerste wijziging is de groenstrook ten westen van het parkeerterrein. Deze wordt iets verkleind om parkeerplaatsen te creëren. Hiervoor is de bestemming gewijzigd van de bestemming Groenvoorzieningen in Verkeer-Verblijfsgebied. De tweede wijziging is ten behoeve van extra parkeerplaatsen ten oosten van de Top Naefflaan. Hiervoor is de bestemming Tuin gewijzigd in Verkeer-Verblijfsgebied. Voor de overige gronden in de omgeving veranderen de bouw- of gebruiksmogelijkheden niet. De openbare weg (inclusief de parkeerplaatsen en stoepen) heeft in de omgeving een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming is parkeren mogelijk. Of dit parkeren is ten behoeve van wonen of detailhandel wordt in een bestemmingsplan niet geregeld. Het bestemmingsplan hoeft de bestemming van de Koekoeklaan niet te wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan De Engh. De grens van het bestemmingsplan is daarom enigszins willekeurig gekozen. De gemeente wil absoluut niet de suggestie wekken dat de grens van het bestemmingsplan is afgestemd op de grens van het 'winkelgebied'. De gemeente streeft dit ook niet na, omdat dit onnodige discussies kan opleveren waar de precieze begrenzing van het 'winkelgebied' ligt die voor het bestemmingsplan niet relevant zijn. Bovendien is een exacte begrenzing lastig, omdat voor een deel van de parkeerplaatsen in de

omgeving dubbelgebruik bestaat: gebruik door zowel omwonenden als bezoekers van het winkelcentrum. De gemeente ziet daarom geen reden de plangrens van het bestemmingsplan aan te passen.

- h. Er worden 19 extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt (zie onderaan pagina 16 van het ontwerpbestemmingsplan), die direct kunnen worden toegewezen aan de supermarkt. De extra verkeersgeneratie die samenhangt met de uitbreiding van de supermarkt is 210 motorvoertuigen per weekdagemaal. De zinsnede die indieners aanhalen heeft betrekking op de parkeerplaatsen die daar bovenop worden gerealiseerd (dus naast de 19 parkeerplaatsen). Dit zijn immers parkeerplaatsen die niet worden gerealiseerd vanwege de uitbreiding van de supermarkt en daardoor dus extra verkeer kunnen genereren. De 16 parkeerplaatsen aan de overzijde van de Koekoeklaan zullen niet allemaal gebruikt worden door de bezoekers van het winkelcentrum, waardoor overeind blijft dat de toename van het aantal parkeerplaatsen dat extra verkeer kan genereren minimaal is. De gemeente onderkent echter dat de geciteerde alinea voor verwarring kan zorgen en past de inhoud hiervan aan.
- i. In de toelichting is aangegeven dat er 19 tot 25 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden als gevolg van de uitbreiding. In de huidige situatie zijn er circa 30. In de toekomstige situatie zullen extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd om ook deels het huidige tekort op te vangen. Hiermee wordt dus ruimschoots aan de norm voldaan die gesteld is voor nieuwbouw. De fietsenstallingen zullen op de stoepen rondom het winkelcentrum worden gerealiseerd.
- j. Het laden en lossen vindt plaats aan de zijde van de Koekoeklaan (zie figuur 2.3 uit het ontwerpbestemmingsplan). Dit is geregeld in een overeenkomst die tussen de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum is gesloten. In deze overeenkomst (convenant) is opgenomen: "Al het laden en lossen ten behoeve van de aanwezige winkels in het complex – na realisatie van de herontwikkeling – dient plaats te vinden vanaf de laad- en losplaats aan de Koekoeklaan."
- k. In het verslag van de genoemde inspraakavond is opgenomen: "De viskarren op dinsdag en vrijdag hebben een vergunning voor 2 parkeerplaatsen. De gemeente gaat dit meer handhaven. De visverkoop wordt vanaf 2008 in overleg zo mogelijk naar een andere locatie verplaatst of de verkoop op vrijdag verplaatst naar de donderdag." Aangezien er in de herinrichting een locatie wordt gecreëerd waar een viskar kan staan, is er geen sprake meer van dat de viskar 2 parkeerplaatsen in beslag neemt. Van verplaatsing van de verkoop naar donderdag is daarom geen sprake meer. De viskramen moeten aan de wettelijke verplichtingen voldoen, ook zoals genoemd in de zienswijze.
- l. De exacte inrichting van een groenstrook (zoals hoge of lage bosschages) wordt niet middels het bestemmingsplan geregeld. Parallel aan de totstandkoming van het bestemmingsplan zal echter nader worden onderzocht of er ter plaatse hogere bosschages kunnen worden aangebracht.
- m. Het gevolg van de herinrichting om het winkelcentrum is dat er meer parkeerplaatsen worden gecreëerd, waardoor aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Verder wordt bij de herinrichting duidelijker aangegeven waar parkeerplaatsen zijn. Hierdoor heeft de gemeente geen aanleiding om er op voorhand vanuit te gaan dat er veelvuldig sprake zal zijn van foutparkeren. Inzet van extra BOA's is daarom op voorhand niet aan de orde. De gemeente blijft attent op verkeerd gebruik van de parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangevuld:

- *In paragraaf 4.2 wordt de volgende tabel ingevoegd:*

Tabel 4.2 Parkeercapaciteit

	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
<i>Toename parkeervraag door uitbreiding winkelcentrum</i>	<i>13</i>
<i>Berekende parkeerbehoefte toekomstige situatie¹⁾</i>	<i>17-27</i>
<i>Bestuurlijk besluit toename parkeerplaatsen</i>	<i>20</i>

1) Op basis van het onderzoek van Goudappel/Coffeng in 2005

- *In paragraaf 4.2 wordt de tekst over de verkeersgeneratie als gevolg van de extra parkeerplaatsen aangevuld, waarbij wordt aangegeven dat de inhoud van de alinea betrekking heeft op de*

parkeerplaatsen die worden gerealiseerd naast de parkeerplaatsen die nodig zijn ten behoeve van de parkeervraag door de uitbreiding.

2. J. van den Eeckhout

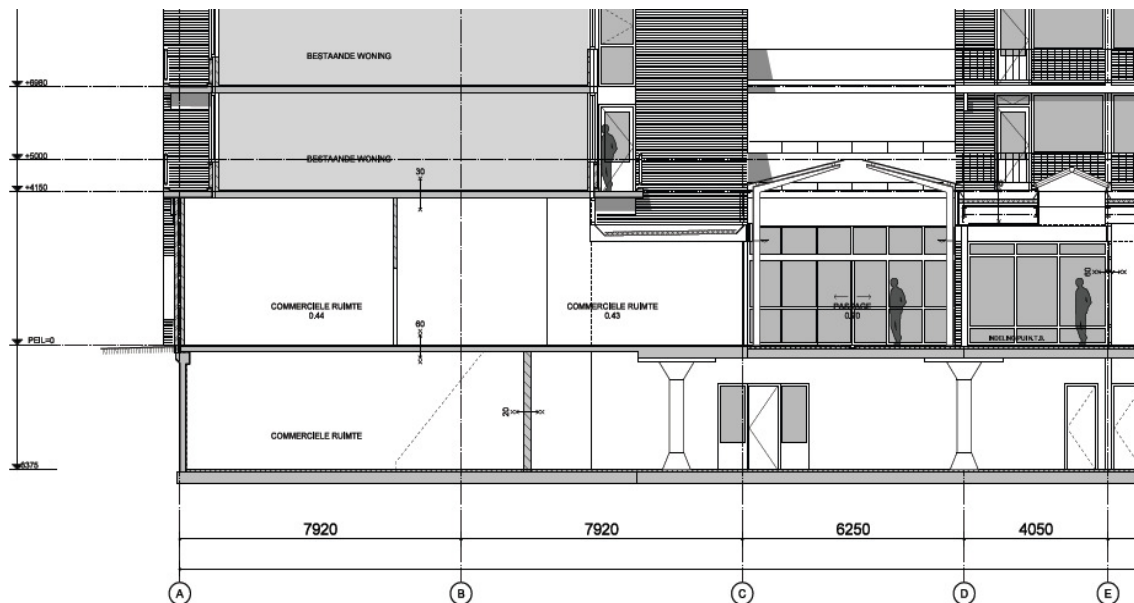
Inhoud zienswijze

- a. Indiener vraagt om de hoogte van de passage van het winkelcentrum op gelijke hoogte te houden met de galerij. Hij geeft aan dat na overleg met de bewoners van de appartementen 8 tot en met 20 die direct te maken hebben met de overkapping van de passage, de bewoners unaniem van mening zijn dat de hoogte van de passage niet boven de loophoogte van de galerij mag uitkomen. Voor de bewoners werkt de overkapping verstikkend en deze geeft het gevoel permanent te leven in een vissenkomp. Veel bewoners maken gebruik van de galerij voor een ontbijt of hebben daar bureaucontact in de vroege ochtenden of later op de dag bij afgekoelde temperatuur na een hete zomerdag. De passage zou een constante doorn in het oog zijn.
Indiener hoop dat op basis van de argumentatie de overkapping wordt aangepast.
- b. Indiener wil graag weten hoe de glazen overkapping wordt schoongehouden.

Beantwoording

- a. In de eerste ontwerpen was de hoogte van de overkapping van de passage gesteld op 5,5 meter boven peil. Ter vergelijking: de bovenkant van de galerij ligt op 4,15 meter boven peil. In overleg met de bewoners en de ontwikkelaar is voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, bekeken of de hoogte aangepast kan worden. Hierbij is afgewogen dat de passage kwalitatief goed moet zijn, met een daarbij behorende maatvoering, en dat de bewoners een goed uitzicht moeten hebben. Op basis van het gesprek dat met de ontwikkelaar en de bewoners is gevoerd, is de hoogte van de passage aangepast, waarbij het hoogste punt van de overkapping op zo'n 15 centimeter onder het hoogste punt van de galerijbalustrade blijft. Dit betekent dat de overkapping 85 cm boven de vloer van de galerij uitkomt. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom opgenomen dat de hoogte van de overkapping 5 m boven peil mag zijn. Hiermee kunnen bewoners op het moment dat ze zitten op de galerij over de overkapping heen kijken. Daar komt bij dat de overkapping transparant wordt, onder een flauwe hoek schuin afloopt en dat de overkapping begint op een afstand van 2 à 3 meter vanaf de galerij, waardoor de gemeente van mening is dat de situatie voor de bewoners alleszins acceptabel is. De gemeente is van mening met deze keuze de belangen evenwichtig te hebben afgewogen en een aanvaardbare keuze te hebben gemaakt voor zowel de bewoners als voor de winkeliers.

Aangezien in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de overkapping 5 meter hoog mag zijn, wordt het bestemmingsplan niet aangepast. In onderstaande figuur is aangegeven hoe de beoogde situatie eruit komt te zien.



- b. De onderzijde van de overkapping zal worden schoongemaakt vanuit de passage. De bovenzijde zal vanaf het dak worden schoongemaakt. Schoonmaak zal maandelijks plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.