

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Revitalisering winkelcentrum De Koperwiek'

Datum: 21 mei 2014

Inleiding

De eigenaar van winkelcentrum De Koperwiek te Capelle aan den IJssel is voornemens een deel van dit winkelcentrum te revitaliseren. De revitalisering omvat concreet de volgende subdoelen:

- het herstructureren en vernieuwen van de passages en het creëren van een centraal plein in het winkelcentrum;
- het realiseren van een nieuwe gebouwde parkeervoorziening, bestaande uit twee lagen, die een verbeterd bronpunt en een nieuwe impuls vormt voor dit deel van het winkelcentrum;
- het realiseren van een nieuwe ontsluiting voor de bevoorrading van de winkels alsmede een nieuwe laad- en losvoorziening via de Steenloperstraat – Kerklaan. Het parkeerterrein aan de Kerklaan wordt daarbij opnieuw ingericht;
- de herindeling en het beperkt vergroten van het bestaande bruto vloeroppervlak van winkels met circa 3.700 m² voor (niet-)dagelijkse voorzieningen. Hierdoor ontstaan verbeterde, meer flexibel indeelbare, winkelruimten voor onder andere nieuwe trekkers, die voor een versterking van de toeloop en doorbloeding voor het gehele winkelcentrum zorgen.

Om de revitalisering te bewerkstelligen, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan "Middelwatering 2004" nodig. Hiertoe is het ontwerpbestemmingsplan "Revitalisering winkelcentrum De Koperwiek" in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan heeft van 20 maart 2014 tot en met 30 april 2014 ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze acht zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk voor behandeling. Eén zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze zienswijze is derhalve niet ontvankelijk. De aandachtspunten uit deze zienswijze zijn wel opgenomen in deze nota. In deze nota zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat en van een beantwoording voorzien.

Zienswijze 1, verstuurd d.d. 28 april 2014

Samenvatting

1. De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum met 3.700 m² bruto vloeroppervlak wordt door indiener niet beschouwd als een beperkte uitbreiding en wordt in strijd geacht met het provinciale beleid als verwoord in de huidige Structuurvisie en de toekomstige Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Ook is de uitbreiding in strijd met zowel de huidige als toekomstige Verordening ruimte. Indiener is van mening dat de uitbreiding van het winkelcentrum De Koperwiek, beleidsmatig conform provinciaal beleid aangewezen als een 'te optimaliseren centra', met 3.700 m² niet meer als een beperkte uitbreiding kan worden beschouwd en dat op deze wijze een ongewenst precedent wordt geschapen. Indiener is van mening dat de uitbreiding gevolgen zal hebben voor de lokale winkelstructuur en ten koste zal gaan van de verdere

ontwikkeling van Alexandrium, welke beleidsmatig conform provinciaal beleid is aangewezen als 'te ontwikkelen winkelcentra'. Tenslotte stelt indiener dat er nog geen zicht is op concrete invulling van de nieuwe winkelruimten.

2. Indiener is van mening dat onvoldoende toepassing is gegeven aan het toetsingsvereiste van de Ladder duurzame verstedelijking ex artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de revitalisering wordt teveel uitgegaan van het principe 'aanbod creëert vraag' als het rapport van DTNP van 28 november 2012 als leidraad wordt gehanteerd. Concreet wordt door indiener aangehaald dat:
 - o met het ontwerpbestemmingsplan niet is aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte;
 - o de effecten van internethandel met het onderzoek van DTNP van 28 november 2012 niet kwantitatief zijn onderbouwd;
 - o tenslotte wordt de actualiteit van het rapport van DTNP van 28 november 2012 betwist.
3. Indiener stelt dat de effecten van de revitalisering van winkelcentrum De Koperwiek met een uitbreiding van 3.700 m² op de omliggende centra in het bestemmingsplan niet duidelijk worden omschreven. Verder komt in het plan de vraag of, de uitbreiding tot sterk oplopende leegstand en/of duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur leidt, niet aan de orde. Ook wordt niet benoemd of de ontwikkeling leidt tot een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tenslotte stelt indiener dat de beoogde uitbreiding in strijd is met artikel 2.1.4 lid 2 van de ontwerp Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Uitbreidingen boven de 2.000 m² brutovloeroppervlak dienen onderbouwd te worden met de motivatie dat deze niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en dat geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan.
4. Indiener stelt dat er in het bestemmingsplan niet staat benoemd of, en zo ja, welk advies door het Regionaal Economisch Overleg is gegeven ex artikel 2.1.4 lid 2 van de ontwerp Verordening ruimte 2014.
5. Indiener stelt tenslotte dat met de beoogde revitalisering op piekmomenten een verhoogde infrastructurele congestie zal ontstaan, vooral ter hoogte van de aansluiting van de snelweg A20. Dit zal mogelijk de bereikbaarheid van Alexandrium negatief beïnvloeden. Het ontwerpbestemmingsplan besteedt hier geen aandacht aan, hetgeen onzorgvuldig wordt geacht.

Beantwoording

1. Winkelcentrum De Koperwiek is een reeds bestaand winkelcentrum in het stadshart van Capelle aan de IJssel met een reeds bestaand bezoekerspatroon met een bijbehorende afzetmarkt. De Koperwiek maakt prominent onderdeel uit van het stadshart. Met het uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) van DTNP en de nota "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio, Rotterdam 2012" is aangetoond dat het stadshart een uitbreidingsbehoefte heeft van circa 7.300 m² voor niet-dagelijkse voorzieningen en circa 2.400 m² voor dagelijkse voorzieningen. De nota "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012" is, na positieve advisering door het Regionaal Economisch Overleg d.d. 14 juni 2012 door het Algemeen Bestuur van de Stadsregio op 4 juli 2012 als leidraad voor regionale advisering met betrekking tot detailhandel vastgesteld. De revitalisering, waarbij door interne verbouwing en beperkte uitbreiding van het winkelcentrum circa 3.700 m² extra brutovloeroppervlakte (dagelijks/niet-dagelijks) wordt gerealiseerd, past ruimschoots binnen de berekende uitbreidingsbehoefte en wordt beschouwd als een structuurverbetering van het stadshart. Door de structuurverbetering wordt het aanbod en de beleving van het winkelen in De Koperwiek voor de inwoners van Capelle aan den IJssel versterkt. Uit de toelichting van het bestemmingsplan

en de onderliggende onderzoeken / beleidsstukken (waaronder het DPO en het "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012") volgt dat de beperkte uitbreiding van het winkelcentrum niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, noch tot een onaanvaardbare leegstand. De beperkte uitbreiding van het winkelcentrum is - anders dan door indiener van de zienswijze wordt gesteld - derhalve niet in strijd met het geldende provinciale beleid, noch met de in voorbereiding zijnde provinciale beleid, zoals verwoord in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Ten overvloede wordt hieraan toegevoegd dat na vooroverleg met de provincie Zuid-Holland d.d. 23 januari 2014 door de provincie is bevestigd dat met de voorgenomen revitalisering van het winkelcentrum voorzien wordt in een structuurverbetering van het stadshart van Capelle aan den IJssel. Dat de structuurverbetering van het stadshart van Capelle aan de IJssel leidt tot een belemmering voor de lokale winkelstructuur en de ontwikkelingsmogelijkheden van Alexandrium wordt voorts niet onderkend. Voor ongewenste precedentwerking hoeft niet te worden gevreesd. Er is verder wel degelijk zicht op de invulling van de nieuwe winkelmeters. De extra ruimte zal met name worden gebruikt door bestaande aanwezige winkelketens en enkele andere formules die behoefte hebben aan grotere winkeloppervlaktes. Naar aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de toets aan het provinciale beleid worden verduidelijkt.

2. De actuele regionale behoefte om het winkelcentrum te revitaliseren en beperkt uit te breiden is met het rapport van DTNP van 28 november 2012 (welk rapport is aan te merken als DPO) en het rapport "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012", welke door het Algemeen Bestuur van de Stadsregio op 4 juli 2012 is vastgesteld, aangetoond, in die zin dat met de revitalisering van het winkelcentrum hoofdzakelijk het primaire verzorgingsgebied Capelle aan den IJssel een kwalitatieve impuls dient te krijgen. Het aanbod van bestaande dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen wordt met de revitalisering verbeterd om zo de lokale binding met het winkelcentrum te verhogen. Met de revitalisering wordt voor het winkelcentrum meer sfeer en beleving nagestreefd.

In het rapport van DTNP wordt gemotiveerd dat een structuurverbetering van het winkelcentrum noodzakelijk is om ook in de toekomst als aantrekkelijk, lokaal voorzieningencentrum te dienen. Daarbij is voor wat betreft de kwantitatieve uitbreiding rekening gehouden met de effecten van internethandel (zie pagina 11 van het rapport). De revitalisering gaat hoofdzakelijk gepaard met een interne verbouwing van een deel van het winkelcentrum, waarbij een beperkte uitbreiding plaatsvindt om in dat deel van het winkelcentrum grotere winkelruimtes te creëren zodat de reeds in het winkelcentrum aanwezige landelijke ketens toepassing kunnen geven aan hun schaalvergrotingsambities. Ook andere landelijke winkelketens krijgen door de revitalisering aantrekkelijkere mogelijkheden om zich in De Koperwiek te vestigen. De bestaande landelijke ketens hebben een uitbreidingsbehoefte in het kader van schaalvergroting. Tijdens het planproces is de behoefte gemonitord en is geconstateerd dat de trends (bv. schaalvergrotingsproces winkelformules o.a. als gevolg van omzetontwikkeling per m²), die aan de behoefte aan extra brutovloeroppervlak ten grondslag liggen, onveranderd zijn. Hierdoor heeft het onderzoek nog steeds actualiteitswaarde.

Naar aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de actuele regionale behoefte worden verduidelijkt.

3. In het bestemmingsplan is in hoofdstuk vier 'planologisch relevante (milieu)aspecten' per milieuaspect verantwoord dat er als gevolg van de beoogde plannen geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat.
De toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken/beleidsstukken (waaronder het DPO en het "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012") tonen aan dat de beperkte uitbreiding van het winkelcentrum niet leidt tot een onaanvaardbare leegstand en/of duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Anders dan de indiener van de zienswijze stelt, is de uitbreiding van het winkelcentrum niet in strijd met artikel 2.1.4 lid 2 van de ontwerp Verordening Ruimte 2014. De door de indiener genoemde jurisprudentie maakt dit niet anders. Naar aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de toets aan het provinciale beleid worden verduidelijkt.
4. De provincie Zuid-Holland heeft in een vooroverleg d.d. 23 januari 2014 aangegeven dat het winkelcentrum De Koperwiek valt onder een 'te optimaliseren centrum' en dat de beoogde uitbreiding in het teken staat van structuurverbetering. De beoogde uitbreiding is passend binnen het bestaande en in voorbereiding zijnde provinciale beleid. Door de provincie wordt gesteld dat er geen provinciaal belang in het geding is. Verder heeft op 4 juli 2012 het Algemeen Bestuur van de Stadsregio, nadat het Regionaal Economisch Overleg op 14 juni 2012 daartoe een positief advies heeft gegeven, de nota "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012" vastgesteld waarin de uitbreiding van het winkelcentrum De Koperwiek is opgenomen. De indiener van de zienswijze stelt echter terecht dat de toelichting van het bestemmingsplan niet ingaat op het advies van het Regionaal Economisch Overleg. Dit wordt in de toelichting van het definitieve bestemmingsplan alsnog verwerkt.
5. De Koperwiek is een winkelcentrum dat zich met dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandelsvoorzieningen richt op het primaire verzorgingsgebied, zijnde Capelle aan den IJssel met 66.000 inwoners. Het winkelcentrum heeft niet het karakter om op regionaal niveau in behoeften te voorzien en beoogt dat ook niet te doen. Indien er dan ook sprake zal zijn van piekmomenten qua personenvervoer, dan zal dat hoofdzakelijk rondom het winkelcentrum De Koperwiek plaatsvinden. Een infrastructurele congestie richting de A20, gelegen op circa 3,5 kilometer van De Koperwiek wordt daarbij zeer onwaarschijnlijk geacht. Temeer daar tussen De Koperwiek en de snelweg A20 juist Alexandrium is gelegen. Dit winkelcentrum, nagenoeg direct gelegen aan de A20, zal juist het meeste personenvervoer vanaf de A20 aantrekken.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De toets aan het provinciale beleid en de actuele regionale behoefte in de zin van art. 3.1.6 lid 2 Bro zal worden verduidelijkt. Daarnaast zal de toelichting van het bestemmingsplan nader ingaan op het advies van het Regionaal Economisch Overleg.

Zienswijze 2, verstuurd d.d. 29 april 2014

Samenvatting

1. De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum met 3.700 m² brutovloeroppervlak wordt door indiener niet beschouwd als een beperkte uitbreiding en wordt in strijd geacht met het in voorbereiding zijnde provinciale beleid zoals verwoord in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Ook is de uitbreiding in strijd met de toekomstige Verordening ruimte 2014. Indiener is van mening dat de uitbreiding van het winkelcentrum De

Koperwiek, beleidsmatig conform provinciaal beleid aangewezen als een 'te optimaliseren centra', met 3.700 m² niet meer als een beperkte uitbreiding kan worden beschouwd en dat op deze wijze een ongewenst precedent wordt geschapen. Indiener is van mening dat de uitbreiding gevolgen voor de lokale winkelstructuur zal hebben en ten koste zal gaan van de verdere ontwikkeling van Alexandrium, welke beleidsmatig conform provinciaal beleid is aangewezen als 'te ontwikkelen winkelcentra'. Tenslotte stelt indiener dat er nog geen zicht is op concrete invulling van de nieuwe winkelruimten.

2. Indiener is van mening dat onvoldoende toepassing is gegeven aan het toetsingsvereiste van de Ladder duurzame verstedelijking ex artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Met de revitalisering wordt teveel uitgegaan van het principe 'aanbod creëert vraag' als het rapport van DTNP van 28 november 2012 als leidraad wordt gehanteerd. Door indiener wordt aangehaald dat met het ontwerpbestemmingsplan niet wordt aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. De effecten van internethandel met het onderzoek van DTNP van 28 november 2012 niet kwantitatief zijn onderbouwd. Tenslotte wordt de actualiteit van het rapport van DNTN betwist.
3. Indiener stelt dat de effecten van de revitalisering van winkelcentrum De Koperwiek met een uitbreiding van 3.700 m² op de omliggende centra in het bestemmingsplan niet duidelijk worden omschreven. Verder komt in het plan de vraag of, de uitbreiding tot sterk oplopende leegstand en/of duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur leidt, niet aan de orde. Ook is niet benoemd of de ontwikkeling leidt tot een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tenslotte stelt indiener dat de beoogde uitbreiding in strijd is met artikel 2.1.4 lid 2 van de ontwerp Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Uitbreidingen boven de 2.000 m² bvo dienen onderbouwd te worden met de motivatie dat deze niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en dat geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan.
4. Indiener stelt dat er in het bestemmingsplan niet staat benoemd welk advies door het Regionaal Economisch Overleg is gegeven ex artikel 2.1.4 lid 2 van de ontwerp Verordening ruimte 2014.

Beantwoording

1. Winkelcentrum De Koperwiek is een reeds bestaand winkelcentrum in het stadshart van Capelle aan de IJssel met een reeds bestaand bezoekerspatroon met een bijbehorende afzetmarkt. De Koperwiek maakt prominent onderdeel uit van het stadshart. Met het uitgevoerde DPO van DTNP en de nota "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012", is aangetoond dat het stadshart een uitbreidingsbehoefte heeft van circa 7.300 m² voor niet-dagelijkse voorzieningen en circa 2.400 m² voor dagelijkse voorzieningen. De nota "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012" is, na positieve advisering door het Regionaal Economisch Overleg d.d. 14 juni 2012, door het Algemeen Bestuur van de Stadsregio op 4 juli 2012 als leidraad voor regionale advisering met betrekking tot detailhandel vastgesteld. De revitalisering, waarbij door interne verbouwing en beperkte uitbreiding van het winkelcentrum circa 3.700 m² extra brutovloeroppervlakte (dagelijks/niet-dagelijks) wordt gerealiseerd, past ruimschoots binnen de berekende uitbreidingsbehoefte en wordt beschouwd als een structuurverbetering van het stadshart. Door de structuurverbetering wordt het aanbod en de beleving van het winkelen in De Koperwiek voor de inwoners van Capelle aan den IJssel versterkt. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken / beleidsstukken (waaronder het DPO en het "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012") volgt dat de beperkte uitbreiding van het winkelcentrum niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, noch tot een onaanvaardbare leegstand. De beperkte uitbreiding van het winkelcentrum is - anders dan door

indiener van de zienswijze wordt gesteld - derhalve niet in strijd met de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Ten overvloede wordt hieraan toegevoegd dat na vooroverleg met de provincie Zuid-Holland d.d. 23 januari 2014 door de provincie is bevestigd dat met de voorgenomen revitalisering van het winkelcentrum voorzien wordt in een structuurverbetering van het stadshart van Capelle aan den IJssel. Dat de structuurverbetering van het stadshart van Capelle aan de IJssel leidt tot een belemmering voor de lokale winkelstructuur en de ontwikkelingsmogelijkheden van Alexandrium wordt voorts niet onderkend. Voor ongewenste precedentwerking hoeft niet te worden gevreesd. Er is verder wel degelijk zicht op de invulling van de nieuwe winkelmeters. De extra ruimte zal met name worden gebruikt door bestaande aanwezige winkelketens en enkele andere formules die behoefte hebben aan grotere winkeloppervlaktes. Naar aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de toets aan het provinciaal beleid worden verduidelijkt.

2. De actuele regionale behoefte om het winkelcentrum te revitaliseren en beperkt uit te breiden is met het rapport van DTNP van 28 november 2012 (welk rapport is aan te merken als DPO) en het rapport "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012", welke door het Algemeen Bestuur van de Stadsregio op 4 juli 2012 is vastgesteld, aangetoond, in die zin dat met de revitalisering van het winkelcentrum hoofdzakelijk het primaire verzorgingsgebied Capelle aan den IJssel een kwalitatieve impuls dient te krijgen. Het aanbod van bestaande dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen wordt met de revitalisering verbeterd om zo de lokale binding met het winkelcentrum te verhogen. Met de revitalisering wordt voor het winkelcentrum meer sfeer en beleving nagestreefd. In het rapport van DTNP wordt gemotiveerd dat een structuurverbetering van het winkelcentrum noodzakelijk is om ook in de toekomst als aantrekkelijk, lokaal voorzieningencentrum te dienen. Daarbij is voor wat betreft de kwantitatieve uitbreiding rekening gehouden met de effecten van internethandel (zie pagina 11 van het rapport). De revitalisering gaat hoofdzakelijk gepaard met een interne verbouwing van een deel van het winkelcentrum, waarbij een beperkte uitbreiding plaatsvindt om in dat deel van het winkelcentrum grotere winkelruimtes te creëren zodat de reeds in het winkelcentrum aanwezige landelijke ketens toepassing kunnen geven aan hun schaalvergrotingsambities. Ook andere landelijke winkelketens krijgen door de revitalisering aantrekkelijkere mogelijkheden om zich in De Koperwiek te vestigen. De bestaande landelijke ketens hebben een uitbreidingsbehoefte in het kader van schaalvergroting. Tijdens het planproces is de behoefte gemonitord en is geconstateerd is dat de trends (bv. schaalvergrotingsproces winkelformules o.a. als gevolg van omzetontwikkeling per m²) die aan de behoefte aan extra brutovloeroppervlak ten grondslag liggen onveranderd zijn. Hierdoor heeft het onderzoek nog steeds actualiteitswaarde. Naar aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de actuele regionale behoefte worden verduidelijkt.
3. In het bestemmingsplan is in hoofdstuk vier 'planologisch relevante (milieu)aspecten' per milieuaspect verantwoord dat er als gevolg van de beoogde plannen geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat. De toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken / beleidsstukken (waaronder het DPO en het "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012") tonen aan dat de beperkte uitbreiding van het winkelcentrum niet leidt tot een onaanvaardbare leegstand en/of duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Anders dan de indiener van de zienswijze stelt, is de uitbreiding van het winkelcentrum niet in strijd met artikel 2.1.4 lid 2 van de ontwerp Verordening Ruimte 2014. Naar

aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de toets aan het provinciale beleid worden verduidelijkt.

4. De provincie Zuid-Holland heeft in een vooroverleg d.d. 23 januari 2014 aangegeven dat winkelcentrum De Koperwiek valt onder een 'te optimaliseren centrum' en dat de beoogde uitbreiding in het teken staat van structuurverbetering. De beoogde uitbreiding is passend binnen het in voorbereiding zijnde provinciale beleid. Door de provincie wordt gesteld dat er geen provinciaal belang in het geding is. Verder heeft op 4 juli 2012 het Algemeen Bestuur van de Stadsregio, nadat het Regionaal Economisch Overleg op 14 juni 2012 daartoe een positief advies heeft gegeven, het rapport "Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012" vastgesteld waarin de uitbreiding van het winkelcentrum De Koperwiek is opgenomen. De indiener van de zienswijze stelt echter terecht dat de toelichting van het bestemmingsplan niet ingaat op het advies van het Regionaal Economisch Overleg. Dit wordt in de toelichting van het definitieve bestemmingsplan alsnog verwerkt.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De toets aan het provinciale beleid en de actuele regionale behoefte in de zin van art. 3.1.6 lid 2 Bro zal worden verduidelijkt. Daarnaast zal de toelichting van het bestemmingsplan nader ingaan op het advies van het Regionaal Economisch Overleg.

Zienswijze 3, ingediend per formulier bezwaarschrift d.d. 28 april 2014

Samenvatting

1. Indiener maakt bezwaar tegen de komst van de parkeergarage tegenover haar woning aan de Duikerlaan 72. Aangegeven wordt dat door de komst van de garage het woongenot zou worden ingeperkt (uitzicht, direct daglicht, zon op balkon en in woning).
2. Ook wordt aangegeven dat met de komst van de parkeergarage er meer fijnstof, benzineluchten en andere negatieve effecten ontstaan.

Beantwoording

1. In het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk vier 'Planologisch relevante milieuaspecten' verslag gedaan van de onderzoeken die zijn verricht naar de effecten van de parkeergarage op de omgeving. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat ten aanzien van de onderwerpen geluid en luchtkwaliteit afkomstig van de parkeergarage er geen onevenredige hinder ontstaat richting omwonenden. Als uitgangspunt is daarbij aangenomen dat de openingstijden van de parkeergarage zijn afgestemd op de openingstijden van de winkels, er gangbare tijden zijn gehanteerd voor het laden en lossen bij de winkels en bij de voorziene parkeergarage rekening is gehouden met een geluidbeperkende gevelconstructie richting de omliggende woningen. Daarnaast dient bij de realisatie en het gebruik van de parkeergarage voldaan te worden aan het geldende Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn wettelijke verplichtingen opgenomen om stankoverlast en geluidsoverlast tegen te gaan. In de regels van het definitieve bestemmingsplan zullen de hiervoor genoemde uitgangspunten, waar dat noodzakelijk is, ook publiekrechtelijk worden geborgd.
2. Door indiener wordt aangehaald dat ze beperkt wordt in haar woongenot (uitzicht, direct daglicht, zon op balkon en in woning). Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor bij punt 1 is opgemerkt, geldt dat van een (onaanvaardbare) beperking van het woongenot geen sprake is. In aanvulling hierop wordt het volgende opgemerkt.

Ten opzichte van de huidige situatie zal er een wijziging optreden van de inval van het zonlicht op bepaalde delen van de dag en afhankelijk van het jaargetijde. Dat wil niet zeggen dat de inval van het zonlicht op het balkon en in de woning ten opzichte van de huidige situatie geheel verloren gaat. De kap van de passage komt ten opzichte van de huidige situatie verder van de woonbebouwing te liggen. In plaats van 2,5 meter afstand is in de toekomstige situatie een afstand van 4,5 meter voorzien tot de huidige gevel van de woningen. De bruikbaarheid van het huidige balkon wordt hierdoor verbeterd. De afstand tot de parkeergarage in de toekomstige bebouwing is 12 meter. Bij de wijziging van de inval van het zonlicht is tevens de verbetering van de bruikbaarheid van het balkon meegewogen. Gezien de afstand tot de toekomstige bebouwing van de huidige gevel van 4,5 meter tot de kap van de passage en 12 meter tot de parkeergarage, kan er blijvend worden voldaan aan de normen voor daglichttoetreding.

De Raad van State heeft voorts geoordeeld dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht (201204029/1; 16 oktober 2013). Hieraan wordt toegevoegd dat de huurwoning van indiener in eigendom is van de eigenaar van winkelcentrum De Koperwiek. In het kader van het huurrecht als geregeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft de huurder recht op huurgenot en de verhuurder de verplichting te voorzien in dat huurgenot. Vanuit gangbare jurisprudentie moet echter het verdwijnen van een ruim uitzicht uit een woning door de oprichting van andere bouwwerken in de omgeving, al dan niet door verhuurder, niet als een inperking van het woongenot worden gezien. De huurder mag namelijk bij aanvang van een huurovereenkomst niet verwachten dat de omgeving van het gehuurde ongewijzigd blijft. De realisatie van de parkeergarage door de eigenaar en tevens verhuurder van de huurwoning van indiener staat het woongenot derhalve niet in de weg. Kortom, er is uitgebreid onderzoek verricht naar het woon- en leefklimaat. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast door de onderhavige ontwikkeling.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. De uitgangspunten van de onderzoeken zullen, waar dat noodzakelijk is, publiekrechtelijk (in de planregels) worden geborgd.

Zienswijze 4, ingediend per reactieformulier d.d. 28 april 2014, registratienummer 20140428WBN8689

Samenvatting

1. Indiener verneemt graag hoe in de regels van het bestemmingsplan het voorkomen van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en stank afkomstig van de parkeergarage geborgd wordt en hoe monitoring daarvan gaat plaatsvinden. Ook wordt aangegeven dat door de bouw van de garage het vrije uitzicht wordt belemmerd.
2. Indiener verneemt graag hoe de ervaren parkeerdruk op het parkeerterrein voor de Koperwiekflat wordt opgelost als de parkeergarage wordt gerealiseerd.

Beantwoording

1. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat ten aanzien van de onderwerpen geluid en luchtkwaliteit afkomstig van de parkeergarage er geen onevenredige hinder ontstaat richting omwonenden. Als uitgangspunt is daarbij aangenomen dat de openingstijden van de parkeergarage zijn afgestemd op de openingstijden van de winkels, er gangbare tijden zijn gehanteerd voor het laden en lossen bij de winkels en bij de voorziene parkeergarage rekening is gehouden met een geluidbeperkende gevelconstructie richting de omliggende woningen. Daarnaast dient bij de

realisatie en het gebruik van de parkeergarage voldaan te worden aan het geldende Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn wettelijke verplichtingen opgenomen om stankoverlast en geluidsoverlast tegen te gaan. In de regels van het definitieve bestemmingsplan zullen de hiervoor genoemde uitgangspunten, waar dat noodzakelijk is, ook publiekrechtelijk worden geborgd. Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' heeft de Raad van State bepaald dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht (201204029/1; 16 oktober 2013).

2. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de revitalisering van winkelcentrum De Koperwiek mogelijk gemaakt. Het daarvoor opgestelde bestemmingsplan is in dat kader niet het juiste instrument om de ervaren huidige parkeerdruk op en rondom de parkeerplaats voor de Koperwiekflat op te lossen. Wel wordt met het bestemmingsplan voorzien in een passende parkeerbalans die hoort bij de beoogde revitalisering van het winkelcentrum. Met onderhavig plan wordt voorzien in minimaal 229 parkeerplaatsen, behorende bij de parkeerbehoefte overeenkomstig de plannen voor de revitalisering van het winkelcentrum. Daarbij worden zelfs meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan nu beschikbaar en volgens de normen van het CROW noodzakelijk zijn, daar de gemeentelijke parkeernormen strenger zijn dan van het CROW. De parkeersituatie verslechtert derhalve niet als gevolg van de voorliggende plannen tot revitalisering. Door meer parkeerplaatsen te realiseren dan volgens de geldende CROW-parkeernorming noodzakelijk (conform het gemeentelijke beleid), wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het probleem. Het huidige parkeerterrein (P 4) heeft een omvang van 125 parkeerplaatsen en kan gelet op de ligging naast de Koperwiekflat en het winkelcentrum voor zowel bewoners als bezoekers dienst doen. Recente parkeertellingen in de avonden hebben uitgewezen dat slechts een tiental personenauto's op deze parkeervoorziening staan gestald. Naast de realisatie van de parkeergarage zullen ook de maaiveldparkeerplaatsen naast de Koperwiekflat in stand blijven. Op deze wijze wordt voorzien in zowel de behoefte van de bewoners als bezoekers.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. De uitgangspunten van de onderzoeken zullen, waar dat noodzakelijk is, publiekrechtelijk (in de planregels) worden geborgd.

Zienswijze 5, verstuurd d.d. 30 april 2014

Samenvatting

1. Indiener stelt dat een exploitatieplan noodzakelijk is omdat onduidelijk is of de eigenaar in staat is de financiële afspraken na te komen.
2. Door indiener wordt aangedragen dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarbij alle ruimtelijke belangen zijn betrokken ten behoeve van de realisatie van de parkeergarage.
3. Ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbaar verlies van uitzicht. Ook wordt door de realisatie van de parkeergarage een onaanvaardbare toename van lawaai-, stank- en geluidsoverlast verwacht en zal zonlicht wegvallen.
4. Door indiener wordt gesteld dat van een onjuist uitgangspunt ten aanzien van verkeersbewegingen (personen- en vrachtverkeer) wordt uitgegaan van de bij de rapportages uitgevoerde metingen.
5. De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de luchtkwaliteit. De grenswaarden zullen worden overschreden.
6. Indiener vraagt zich af of met het plan voldaan wordt aan de parkeereis uit de Bouwverordening. Doordat de parkeergarage naar verwachting in de avond zal sluiten is de vraag hoe de bewoners van de aangrenzende woningen voldoende parkeerplaatsen tot hun beschikking houden.

7. Door indiener wordt gesteld dat de bouwhoogte van de beoogde lichtkoepel leidt tot een onaanvaardbaar verlies van uitzicht. Er heeft geen juiste belangenafweging plaatsgevonden.
8. Indiener is van mening dat er onvoldoende ruimte voor inspraak is geweest.

Beantwoording

1. De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening vermeld. Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is door bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst te sluiten. Omdat de gemeente met de eigenaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten, waarin de kosten van de gemeente zijn gedekt, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.
2. Met het ontwerpbestemmingsplan heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Uit de uitgevoerde nadere onderzoeken blijkt dat de realisatie van de parkeergarage niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden.
3. Door indiener wordt aangehaald dat ze beperkt worden in hun woongenot (uitzicht, lawaai, stank, geluid en zonlicht). Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor bij punt 2 en zienswijze 3 is opgemerkt, geldt dat van een (onaanvaardbare) beperking van het woongenot geen sprake is. In het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk vier 'Planologisch relevante milieuaspecten' verslag gedaan van de onderzoeken die zijn verricht naar de effecten van de parkeergarage op de omgeving. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat ten aanzien van de onderwerpen geluid en luchtkwaliteit afkomstig van de parkeergarage er geen onevenredige hinder ontstaat richting omwonenden. Als uitgangspunt is daarbij aangenomen dat de openingstijden van de parkeergarage zijn afgestemd op de openingstijden van de winkels, er gangbare tijden zijn gehanteerd voor het laden en lossen bij de winkels en bij de voorziene parkeergarage rekening is gehouden met een geluidbeperkende gevelconstructie richting de omliggende woningen. Daarnaast dient bij de realisatie en het gebruik van de parkeergarage voldaan te worden aan het geldende Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn wettelijke verplichtingen opgenomen om stankoverlast en geluidoverlast tegen te gaan. In de regels van het definitieve bestemmingsplan zullen de hiervoor genoemde uitgangspunten, waar dat noodzakelijk is, ook publiekrechtelijk worden geborgd.

Ten opzichte van de huidige situatie zal er een wijziging optreden van de inval van het zonlicht op bepaalde delen van de dag en afhankelijk van het jaargetijde. Dat wil niet zeggen dat de inval van het zonlicht op het balkon en in de woning ten opzichte van de huidige situatie geheel verloren gaat. De kap van de passage komt ten opzichte van de huidige situatie verder van de woonbebouwing te liggen. In plaats van 2,5 meter afstand is in de toekomstige situatie een afstand van 4,5 meter voorzien tot de huidige gevel van de woningen. De bruikbaarheid van het huidige balkon wordt hierdoor verbeterd. De afstand tot de parkeergarage in de toekomstige bebouwing is 12 meter. Bij de wijziging van de inval van het zonlicht is tevens de verbetering van de bruikbaarheid van het balkon meegewogen. Gezien de afstand tot de toekomstige bebouwing van de huidige gevel van 4,5 meter tot de kap van de passage en 12 meter tot de parkeergarage, kan er blijvend worden voldaan aan de normen voor daglichttoetreding.

De Raad van State heeft voorts geoordeeld dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht (201204029/1; 16 oktober 2013). Hieraan wordt toegevoegd dat de huurwoning van indiener in eigendom is van de eigenaar van winkelcentrum De Koperwiek. In het kader van het huurrecht als

geregeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft de huurder recht op huurgenot en de verhuurder de verplichting te voorzien in dat huurgenot. Vanuit gangbare jurisprudentie moet echter het verdwijnen van een ruim uitzicht uit een woning door de oprichting van andere bouwwerken in de omgeving, al dan niet door verhuurder, niet als een inperking van het woongenot worden gezien. De huurder mag namelijk bij aanvang van een huurovereenkomst niet verwachten dat de omgeving van het gehuurde ongewijzigd blijft. De realisatie van de parkeergarage door de eigenaar en tevens verhuurder van de huurwoning van indiener staat het woongenot derhalve niet in de weg.

Kortom, er is uitgebreid onderzoek verricht naar het woon- en leefklimaat. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast door de onderhavige ontwikkeling.

4. Door indiener wordt met de zienswijze niet duidelijk inzichtelijk gemaakt welke uitgangspunten als onjuist moeten worden beschouwd. Voor de uitgangspunten, welke zijn aangehouden bij de diverse onderzoeken, is uitgegaan van kengetallen welke toegepast dienen te worden bij de beoordeling van 'een goede ruimtelijke ordening'. Bij het akoestisch onderzoek industrielawaai vloeien de hierin opgenomen kengetallen voort uit de Circulaire Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting en de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening.
5. In het kader van de verantwoording van de beoogde revitalisering van het winkelcentrum aan het aspect luchtkwaliteit is toepassing gegeven aan de NIBM-tool van het Ministerie. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of de concentratie stikstof en fijnstof in de buitenlucht verslechtert. Toepassing gevend aan de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat de beoogde revitalisering leidt tot een niet in betekende mate verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere onderbouwende verantwoording is niet noodzakelijk.
6. De Bouwverordening is geen toetsingskader voor het bestemmingsplan. Het plan voldoet wel aan de door de gemeente gestelde parkeernormen. Voor de bewoners van omliggende woningen blijven op het maaiveld voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. In dit verband wordt verder verwezen naar de beantwoording zoals gegeven onder punt 2 van de beantwoording van zienswijze 4.
7. Verwezen wordt naar de beantwoording zoals gegeven onder punt 3 van de beantwoording van deze zienswijze.
8. De gemeente en de eigenaar van winkelcentrum De Koperwiek zijn reeds jaren bezig met de plannen voor de revitalisering van het stadshart en het winkelcentrum De Koperwiek in het bijzonder. Tijdens dit planproces zijn regelmatig informatiebijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. In 2010 heeft de eerste revitalisering van het winkelcentrum plaatsgevonden. Nu is het aansluitende deel aan de beurt. Gedurende de ontwerpfase van het bestemmingsplan heeft een informatieavond plaatsgevonden, waarbij de plannen voor de onderhavige revitalisering door de eigenaar zijn toegelicht. Er is aldus gelegenheid voor omwonenden geboden om hun mening kenbaar te maken.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. De uitgangspunten van de onderzoeken zullen, waar dat noodzakelijk is, publiekrechtelijk (in de planregels) worden geborgd.

Zienswijze 6, ingediend per reactieformulier d.d. 23 maart 2014, registratienummer 20140323WBN8093

Samenvatting

Indiener geeft aan zich te storen aan de huidige beeldkwaliteit van de buitengevel van het winkelcentrum De Koperwiek ter hoogte van de Rivierweg. Het betreft het deel tegenover het gemeentehuis, tussen de winkels Kruidvat en Adam Brandstore. Volgens indiener heeft deze een negatieve en armoedige uitstraling.

Beantwoording

De zienswijze heeft geen ruimtelijk relevante relatie met het bestemmingsplan. Het betreft hier een architectonisch bezwaar op de huidige situatie. Aan indiener wordt meegegeven dat met de revitalisering van het winkelcentrum ook een deel van de gevels van de huidige gebouwen een opknapbeurt krijgt.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7, ingediend per reactieformulier d.d. 29 april 2014, registratienummer 20140429WBN8712

Samenvatting

1. Indiener verneemt graag hoe de geluidsoverlast, luchtkwaliteit, stank, parkeerdruk, uitzicht en veiligheid als gevolg van de komst van de parkeergarage binnen de wettelijke normen blijft.
2. Indiener verneemt graag hoe de ervaren parkeerdruk op het parkeerterrein P3 voor de Koperwiekflat wordt opgelost als de parkeergarage wordt gerealiseerd.

Beantwoording

1. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat ten aanzien van de onderwerpen geluid en luchtkwaliteit afkomstig van de parkeergarage er geen onevenredige hinder ontstaat richting omwonenden. Als uitgangspunt is daarbij aangenomen dat de openingstijden van de parkeergarage zijn afgestemd op de openingstijden van de winkels, er gangbare tijden zijn gehanteerd voor het laden en lossen bij de winkels en bij de voorziene parkeergarage rekening is gehouden met een geluidbeperkende gevelconstructie richting de omliggende woningen. Daarnaast dient bij de realisatie en het gebruik van de parkeergarage voldaan te worden aan het geldende Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn wettelijke verplichtingen opgenomen om stankoverlast en geluidsoverlast tegen te gaan. In de regels van het definitieve bestemmingsplan zullen de hiervoor genoemde uitgangspunten, waar dat noodzakelijk is, ook publiekrechtelijk worden geborgd. Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' heeft de Raad van State bepaald dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht (201204029/1; 16 oktober 2013).
2. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de revitalisering van winkelcentrum De Koperwiek mogelijk gemaakt. Het daarvoor opgestelde bestemmingsplan is in dat kader niet het juiste instrument om de ervaren huidige parkeerdruk op en rondom de parkeerplaats voor de Koperwiekflat op te lossen. Wel wordt met het bestemmingsplan voorzien in een passende parkeerbalans die hoort bij de beoogde revitalisering van het winkelcentrum. Met onderhavig plan wordt voorzien in minimaal 229 parkeerplaatsen, behorende bij de parkeerbehoefte overeenkomstig de plannen voor de

revitalisering van het winkelcentrum. Daarbij worden zelfs meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan nu beschikbaar en volgens de normen van het CROW noodzakelijk zijn, daar de gemeentelijke parkeernormen strenger zijn dan van het CROW. De parkeersituatie verslechtert derhalve niet als gevolg van de voorliggende plannen tot revitalisering. Door meer parkeerplaatsen te realiseren dan volgens de geldende CROW-parkeernorming noodzakelijk (conform het gemeentelijke beleid), wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het probleem. Het huidige parkeerterrein (P 4) heeft een omvang van 125 parkeerplaatsen en kan gelet op de ligging naast de Koperwiekflat en het winkelcentrum voor zowel bewoners als bezoekers dienst doen. Recente parkeertellingen in de avonden hebben uitgewezen dat slechts een tiental personenauto's op deze parkeervoorziening staan gestald. Naast de realisatie van de parkeergarage zullen ook de maaiveldparkeerplaatsen naast de Koperwiekflat in stand blijven. Op deze wijze wordt voorzien in zowel de behoefte van de bewoners als bezoekers.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. De uitgangspunten van de onderzoeken zullen, waar dat noodzakelijk is, publiekrechtelijk (in de planregels) worden geborgd.

Zienswijze 8, ontvangen per post d.d. 29 april 2014

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat met de realisatie van de parkeergarage nabij de appartementen aan de Duikerlaan het uitzicht tot zeker de vierde verdieping in ernstige mate belemmert. De bouwhoogte van 9,5 meter en de afstand van circa 13 meter tussen de parkeergarage en de appartementen zijn de gevoerde argumenten.
2. Door de vergroting van het winkeloppervlak kunnen grotere ketens zich vestigen. Door indiener wordt gevreesd dat dit zal leiden tot een forse toename en overlast van verkeer en de vraag naar parkeerruimte.
3. Indiener kan zich niet vinden in de bouwplannen waarbij de aanwezige vijver behorende bij het huidige winkelcentrum, ondanks eerder compromis tussen bewoners en gemeente, met de nieuwe plannen alsnog wordt gedempt om de parkeergarage te bouwen.
4. Indiener maakt verder bezwaar tegen (bouw)overlast die de afgelopen twee jaar van de sloop en nieuwbouw van De Vijverhof is ondervonden en bij uitvoer van de revitalisering wordt verwacht.

Beantwoording

1. Onder verwijzing naar de beantwoording van de zienswijzen 3, 4, 5 en 7 geldt dat geen sprake is van een (onaanvaardbare) belemmering van het uitzicht. De Raad van State heeft bepaald dat geen recht is op blijvend vrij uitzicht (201204029/1, 16 oktober 2013). Daarnaast wordt opgemerkt dat de door indiener aangehaalde beperking van het uitzicht in deze situatie de vraag is of sprake is van een inperking van het huurgenot. De huurwoning van indiener is in eigendom van Van der Vorm Vastgoed. In het kader van het huurrecht als geregeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft de huurder recht op huurgenot en de verhuurder de verplichting te voorzien in dat huurgenot. Vanuit gangbare jurisprudentie moet echter het verdwijnen van een ruim uitzicht uit een woning door de oprichting van andere bouwwerken in de omgeving, al dan niet door verhuurder, niet als een inperking van het woongenot worden gezien. De huurder mag namelijk bij aanvang van een huurovereenkomst niet verwachten dat de omgeving van het gehuurde ongewijzigd blijft. De realisatie van de parkeergarage door de eigenaar staat het woongenot derhalve niet in de weg.

2. Voorafgaand aan het ontwerp van de parkeergarage is onderzoek verricht naar de huidige en toekomstige verkeersbewegingen en parkeervraag als gevolg van de revitalisering van het winkelcentrum. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat er geen sprake is van een forse toename van verkeersbewegingen alsmede parkeervraag. Het te revitaliseren deel van het winkelcentrum wordt namelijk beperkt vergroot.

Het bestemmingsplan voorziet in een passende parkeerbalans die hoort bij de beoogde revitalisering van het winkelcentrum. Met onderhavig plan wordt voorzien in minimaal 229 parkeerplaatsen, behorende bij de parkeerbehoefte overeenkomstig de plannen voor de revitalisering van het winkelcentrum. Daarbij worden zelfs meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan nu beschikbaar en volgens de normen van het CROW noodzakelijk zijn, daar de gemeentelijke parkeernormen strenger zijn dan van het CROW. De parkeersituatie verslechtert derhalve niet als gevolg van de voorliggende plannen tot revitalisering. Door meer parkeerplaatsen te realiseren dan volgens de geldende CROW-parkeernorming noodzakelijk (conform het gemeentelijke beleid), wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het probleem.

Het huidige parkeerterrein (P 4) heeft een omvang van 125 parkeerplaatsen en kan gelet op de ligging naast de Koperwiekflat en het winkelcentrum voor zowel bewoners als bezoekers dienst doen. Recente parkeertellingen in de avonduren hebben uitgewezen dat slechts een tiental personenauto's op deze parkeervoorziening staan gestald. Naast de realisatie van de parkeergarage zullen ook de maaiveldparkeerplaatsen naast de Koperwiekflat in stand blijven. Op deze wijze wordt voorzien in zowel de behoefte van de bewoners als bezoekers.

3. Door de eigenaar is met het ontwerp van het te revitaliseren deel van het winkelcentrum besloten om de vijver deels te dempen en voor het overige te overkluizen. De overkluizing is nodig om de aanvoerroute langs de Steenloperstraat te verbeteren en de beperkte vergroting van de winkelruimten mogelijk te maken. De bestaande watergang blijft door de overkluizing verbonden met de watergang aan de zuidzijde van de Rivierweg. Dit is ook een voorwaarde van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). De demping en overkluizing wordt door de eigenaar gecompenseerd om voldoende waterbergingsmogelijkheden te behouden. De compensatieverplichting is middels een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar privaatrechtelijk vastgelegd. Het is verder onbekend op welk compromis tussen gemeente en omwonenden door de indiener wordt gedoeld.
4. De zienswijze over de (vermeende) bouwoverlast van de sloop en nieuwbouw van De Vijverhof heeft geen ruimtelijke relevantie met het bestemmingsplan. Het (mogelijk) ondervinden van bouwoverlast is niet ruimtelijk relevant voor een bestemmingsplan.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9, d.d. 8 mei 2014

Samenvatting

1. Er is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met de opmerkingen die tijdens het vooroverleg zijn gemaakt;
2. Aangegeven wordt dat in de waterparagraaf een verwijzing naar het Waterbeheerplan 2010 – 2015 van Schieland en de Krimpenerwaard ontbreekt. Verzocht wordt een passage in de waterparagraaf op te nemen. Daarnaast dient te worden vermeld dat er een vergunningplicht geldt voor het dempen van een watergang en het aanbrengen van dam met duiker in hoofdwatergang.

Beantwoording

1. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap uit het vooroverleg zijn, voorzover planologisch-juridische relevant, in het bestemmingsplan verwerkt.
2. De waterparagraaf wordt aangevuld met een verwijzing naar het Waterbeheerplan 2010-2015. In de toelichting van het bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van het gelden van een vergunningplicht.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de opmerkingen van het Hoogheemraadschap uit het vooroverleg, voorzover planologisch-juridisch relevant, worden verwerkt. Daarnaast zal in de toelichting van het bestemmingsplan melding worden gemaakt van het gelden van een vergunningplicht en zal de rapportage watertoets (bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) aangevuld worden met een verwijzing naar het Waterbeheerplan 2010-2015.