

Bijlage 1: Nota van beantwoording zienswijzen wijzigingsplan Centrum Oost.

1. Inleiding

In deze nota van beantwoording zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen besproken, samengevat en voorzien van beantwoording. Voordat inhoudelijk op de reacties wordt ingegaan wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure weergegeven.

2. Gevolgde procedure concept-ontwerp wijzigingsplan

2.1 Proces

In mei 2011 is het bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost' door de Goudse gemeenteraad vastgesteld. Met het oog op de te verwachten toekomstige ontwikkelingen in het plangebied is toen voor het toekomstige commerciële cluster een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op basis het stedenbouwkundige ontwerp is door de gemeente Gouda in een latere fase een concept-wijzigingsplan opgesteld. In het kader van het reguliere vooroverleg is het wijzigingsplan vervolgens voor commentaar toegezonden aan een aantal vooroverleginstanties. Naar aanleiding van deze reacties is het plan aangevuld en is nader distributie-planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd.

Het ontwerp-wijzigingsplan is vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is één zienswijze ingediend. In deze nota beantwoording zienswijzen wordt hierop nader ingegaan.

2.2 Zienswijze Wierenga advocaten namens Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.

Door de heer S. Levelt / Wierenga Advocaten is namens Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. een zienswijze ingediend tegen wijzigingsplan 'Springers Oost'. Onderstaand wordt puntsgewijs ingegaan op de ingediende zienswijzen. Per onderdeel wordt gemotiveerd aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan en zo ja, welke wijzigingen in dat geval zijn doorgevoerd.

1. *Het ontwerp verdraagt zich niet met artikel 2.1.4, eerste lid, van de provinciale Verordening Ruimte en Mobiliteit (PVRM) en het Programma ruimte. Evenmin verdraagt het ontwerp zich met het Barro.*

In de verordening Ruimte is in artikel 2.1.4, lid 1, sub c vastgelegd dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe detailhandel binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is de wens de bestaande supermarktvestigingen aan de Dunantsingel en de De Rijkestraat te verplaatsen naar de nieuwe locatie aan de Sportlaan.

Het project is derhalve aan te merken als een ontwikkeling als bedoeld in artikel 2.1.4, lid 1, sub c. Daarmee past het plan binnen de randvoorwaarden die in de PVRM worden gesteld. De vermeende strijdigheid met het Barro is niet nader toegelicht. Er is geen strijd met het Barro.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. *Er is geen sprake van een nieuwe woonwijk of wijkgebondenheid*

De conclusies dat er geen sprake is van een nieuwe woonwijk is correct. Wel heeft de voorziening een overwegend wijkgebonden karakter.

Zoals onder sub 1 aangegeven voorziet het wijzigingsplan in beperkte mate in nieuwe detailhandel op een centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. De voorziening past daarmee binnen het juridische kader dat in artikel 2.1.4, lid 1 sub c van de PVRM wordt gesteld. Dat er geen sprake zou zijn van een nieuwe woonwijk of wijkgebondenheid is derhalve niet relevant.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. *Uit distributieplanologisch onderzoek van Bureau Stedelijke Planning 'Gouda-Zuidelijk stationsgebied effecten supermarkt' van 30 september 2011 blijkt dat de harde planvoorraad binnen de gemeente de totale marktruimte overschrijdt. In het rapport wordt tevens geconcludeerd dat de aanwezige ruimte zich voornamelijk bevindt in het centrum van Gouda.*

In het aangehaalde dpo voor het Zuidelijk Stationsgebied wordt gebruik gemaakt van verouderde gegevens. Zo geldt voor een aantal van de aangehaalde 'harde' plannen (Janverswollezone, Centrum Korte Akkeren) dat deze (nu) niet doorgaan, of niet door lijken te gaan. Verder is het plan voor de Janverswollezone niet hard, in die zin dat daarvoor eerst een uitwerkingsplan opgesteld dient te worden (en de regels ook ruimte laten voor bijvoorbeeld wonen) om op die locatie een supermarkt mogelijk te maken). Het plan voor het Zuidelijk Stationsgebied zelf is eveneens niet hard. De conclusie dat de planvoorraad de beschikbare marktruimte overtreft is derhalve achterhaald.

Meer specifiek wordt in het dpo voor het Zuidelijk Stationsgebied aangegeven dat juist in het oosten van Gouda distributie-planologische ruimte aanwezig is voor dagelijkse artikelenwinkels. Het gegeven dat de supermarkt in Goverwelle bovengemiddeld goed functioneert, is daarvoor een belangrijke indicatie.

Bij het opstellen van het dpo voor Centrum Oost is gebruik gemaakt van de meest actuele gegevens. Uit dit dpo blijkt dat de uitbreidingsruimte in 2014 ca. 1550 m² vwo bedraagt – oplopend tot 2800 m² vwo in 2020. Dat betekent dat er momenteel voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor uitvoering van dit plan.

In het dpo voor Centrum Oost wordt verder geconcludeerd dat Gouda Oost een zeer beperkt aanbod heeft van dagelijkse artikelenwinkels en het areaal winkelruimte fors achterblijft bij het landelijke en het Goudse gemiddelde.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

4. *De ontwikkeling valt niet binnen het bereik van de onder c. voorziene mogelijkheid van herallocatie, aangezien niet binnen dit bestemmingsplan en evenmin anderszins is gegarandeerd dat op de achterblijvende locaties géén detailhandel meer zal plaatsvinden.*

Aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is de wens de bestaande supermarktvestigingen aan de Dunantsingel en de De Rijkestraat op te heffen en te verplaatsen naar de nieuwe locatie aan de Sportlaan.

Door de raad van de gemeente Gouda is eerder de structuurvisie 'Essay Gouda Oost' vastgesteld. In deze structuurvisie is vastgelegd dat het bestaande centrum in Gouda Oost verplaatst wordt naar de Sportlaan. Het 'Essay' is bepalend voor de transformatie die momenteel in Gouda in het kader van de wijkontwikkeling wordt uitgevoerd. Een deel van de ontwikkelrichting is hetzij uitgevoerd danwel vastgelegd in bestemmingsplannen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost' is voor deze locatie het 'Essay' bepalend geweest. In lijn met de structuurvisie is daarom voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bouw van de twee supermarkten juridisch wordt voorbereid. Het wijzigingsplan is hier een uitwerking van.

Aanvullend is in het verlengde van de beleidslijn die is vastgelegd in het Essay met de initiatiefnemers in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat bij oplevering van de nieuwe supermarktlocatie de achterblijvende locaties in bezit komen van de gemeente. In de overeenkomst is hierover opgenomen:

"De Gemeente zal zich inspannen om het ter plaatse vigerende bestemmingsplan zo te wijzigen dat het Verkochte II na sluiting van de thans aanwezige C1000 / Lidl supermarkt niet meer mag worden gebruikt om een supermarkt te vestigen en te exploiteren."

Voor de achterblijvende locaties wordt momenteel een concreet plan uitgewerkt. Voor de locatie aan de De Rijkestraat geldt dat in het 'Essay' voor deze locatie woningbouw is voorzien. Het stedenbouwkundig plan voor deze locatie is nagenoeg gereed. Het plan is in dat kader ook opgenomen in de Goudse projectenlijst Woningbouw, die is opgesteld ten behoeve van afstemming met regio en provincie.

Voor beide locaties geldt dat deze via een veegplan zodanig worden herbestemd dat een supermarkt op die locatie niet langer mogelijk zal zijn. De afspraak uit het contract – herbestemming waarbij vestiging van een supermarkt niet langer mogelijk is – wordt daarmee gerespecteerd. Het veegplan is momenteel in voorbereiding. Verwachting is dat het ontwerpplan najaar 2015 ter inzage wordt gelegd.

Ten slotte geldt dat de wijzigingsbevoegdheid uit het onderliggende bestemmingsplan slechts betrekking heeft op deze specifieke locatie. Het is niet mogelijk om binnen het kader van deze wijzigingsbevoegdheid elders binnen het plangebied de bestemming te wijzigen. Wanneer de plannen voor de achterblijfloccaties voldoende zijn uitgewerkt, wordt voor deze gebieden een apart bestemmingsplan opgesteld.

Daarmee is zowel juridisch als beleidsmatig voldoende geborgd dat de achterblijfloccaties in de toekomst niet zullen worden gebruikt voor vestiging van supermarkten.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

5. *Er kan niet van herallocatie worden gesproken gezien de toenames in w.v.o. van het huidige 1192 m2 tot in het huidige ontwerp voorziene bouwvlak van 3.000 m2 met de mogelijkheid in méér dan één bouwlaag te bouwen*

Voor het project is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Uitgangspunt is dat de bestaande supers – de Lidl aan de Dunantsingel met een bvo van 914 m2 en een C1000/Jumbo aan de De Rijkestraat met een bvo van 751 m2 bvo – totaal 1665 m2 bvo – zullen worden verplaatst naar een nieuwe locatie aan de Sportlaan.

De huidige supers zijn naar de huidige maatstaven (te) klein. Het bvo blijft achter bij het gemiddelde vloeroppervlak dat voor betreffende formules momenteel gebruikelijk is. De omvang van de nieuwe supers is daarom aangepast aan wat momenteel de norm is. Dat betekent dat de omvang van de supers in vergelijking met de oude situatie enigszins toeneemt.

Het plan voorziet in de bouw van een tweetal supermarkten op een goed bereikbare locatie. Het gaat om een Lidl met een vloeroppervlak van 1400 m2 bvo en een Jumbo met een vloeroppervlak van 1560 bvo – in totaal 2960 bvo. Ten opzichte van de bestaande situatie komt de uitbreiding daarmee op 1295 bvo. Daarmee blijft de uitbreiding beperkt.

Dat sprake is van enige uitbreiding maakt niet dat er geen sprake is van herallocatie. Met de verwijzing in (de toelichting van) de Verordening ruimte naar het Programma ruimte is duidelijk gemaakt dat de overige aankoopplaatsen, waartoe deze locatie behoort, (onder voorwaarden) mogen uitbreiden. Zie ook hierna onder 6.

Terechte opmerking betreft het gegeven dat in het wijzigingsplan geen beperking is aangebracht in het aantal bouwlagen. Gezien de maximaal toegestane bouwhoogte biedt het plan de theoretische mogelijkheid om twee bouwlagen te realiseren waardoor het commercieel oppervlak in theorie nagenoeg kan worden verdubbeld.

In de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan is rekening gehouden met een beperkte uitbreiding. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de achterliggende onderzoeken (waaronder het dpo) is dit uitgangspunt geweest voor het bepalen van de planologische ruimte. Verdere uitbreiding van het commerciële vloeroppervlak is planologisch niet wenselijk.

Naar aanleiding van de zienswijze in dit opzicht zijn de regels in het wijzigingsplan zodanig aangepast dat de maximaal toegestane commerciële ruimte wordt beperkt. In de planregels is nu verwerkt dat detailhandel alleen op de begane grond is toegestaan.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

6. *De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het in het provinciale Programma Ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief.*

De locatie Centrum Oost wordt in het programma Ruimte aangemerkt als een 'Overige aankoopplaats'. Overige aankoopplaatsen komen in aanmerking voor herstructurering met aandacht voor de leefbaarheid in de buurten. Eventuele groei van het winkelloppervlak kan dan aan de orde zijn wanneer de herstructurering en uitbreiding een bijdrage leveren aan verbetering van de leefbaarheid. In het programma ruimte is vastgelegd

dat saldering als gevolg van herstructurering een reden kan zijn voor een beperkte toename van het winkelloppervlak.

Omdat het plan onderdeel is van de wijkontwikkeling, dat als doelstelling heeft om de wijk Gouda Oost te revitaliseren en herstructureren met het oog de leefbaarheid te verbeteren, is herstructurering van het commerciële cluster in lijn met het bepaalde in het programma ruimte. Er wordt gesaldeerd, in die zin dat de bestaande winkels zullen verdwijnen. Daarbij zal het winkelloppervlak in beperkte mate toenemen.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

7. Niet is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast

Het project wijkontwikkeling heeft primair als doel om het woon- en leefklimaat in de wijk (en indirect de stad) te verbeteren. Uitvoering van het plan levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid.

In het dpo wordt ten aanzien van de mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan versterking van de detailhandelsstructuur en verbetering van de consumentenverzorging in Gouda Oost. Verder wordt in het dpo geconcludeerd dat het initiatief naast economische en ruimtelijke grondslagen ook een sociale component kent.

De verwachting is dus dat het woon- en leefklimaat als gevolg van de ontwikkeling niet zal worden aangetast maar zelfs zal verbeteren.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

8. Niet is aangetoond dat onaanvaardbare leegstand uitblijft

In het kader van wijzigingsplan is een dpo opgesteld. Daarin wordt geconcludeerd dat het effect van de verplaatsing van de supermarkten in Gouda-Oost en de versterking van winkelcentrum Goverwelle op de structuur van het boodschappenaanbod in de gemeente Gouda en omgeving gering zal zijn. Er zal minder koopkracht naar andere aankoopplaatsen vloeien en iets meer van buiten het gebied aangetrokken worden, maar de effecten daarvan spreiden zich over een groot aantal aankoopplaatsen.

Verder zullen ook de kleinere supermarkten in de omliggende dorpen naar verwachting beperkte effecten merken. Gezien de reeds sterke oriëntatie op het supermarktaanbod in Gouda en het feit dat deze supermarkten beschikken over een 'eigen' marktgebied zullen de effecten naar verwachting niet dusdanig zijn dat een van deze supermarkten in zijn bestaan bedreigd wordt.

Aangezien uit het rapport blijkt dat er in het marktgebied voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor uitbreiding van het supermarktaanbod, is er geen reden te veronderstellen dat de ontwikkeling zal leiden tot leegstand. Mocht dit desondanks door veranderende concurrentieverhoudingen toch voorkomen, dan zal dit geen onaanvaardbare effecten hebben op de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. De inwoners van Gouda blijven beschikken over voldoende supermarkten binnen aanvaardbare afstand. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

9. De harde planvoorraad overschrijdt de totale marktruimte, waardoor de ontwikkeling in Gouda Oost een blijvende ontwrichtende werking zal hebben op de detailhandelsstructuur in de wijk Goverwelle

In het dpo voor wijzigingsplan Centrum Oost wordt geconstateerd dat de uitbreidingsruimte in Gouda in 2014 ca. 1550 vwo is. Gezien het feit dat het plan voorziet in de uitbreiding van het vloeroppervlak met ca. 1295 m2 bvo is er voldoende distributieve ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent dat het plan vanuit dit perspectief ruimtelijk aanvaardbaar is. Het voorziet in een actuele (regionale) behoefte en leidt naar verwachting niet tot relevante leegstand of ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur.

Aanvullend wordt in dit dpo geconstateerd dat de uitbreidingsruimte tot 2020 toeneemt tot in totaal 2800 m2 vwo. Omdat het detailhandelslandschap voortdurend in beweging is, zal bij nieuwe plannen goed moeten worden onderbouwd dat er ruimte is voor betreffende ontwikkeling.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

10. De ontwikkeling voldoet niet aan de eisen die voortvloeien uit de ladder voor duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een wijzigingsplan opgesteld. In de toelichting van het wijzigingsplan en in het onderliggende dpo is onderbouwd en beargumenteerd dat het plan voldoet aan de vereisten die voortvloeien uit de ladder van duurzame verstedelijking.

- In de toelichting van het wijzigingsplan en het dpo wordt aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Het plan is regionaal afgestemd en bij die gelegenheid geaccordeerd.
- Het wijzigingsplan ziet op transformatie van bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied wordt geherstructureerd – de bestaande supermarkten zullen worden verplaatst naar een nieuwe, goed bereikbare locatie, waar voorheen een andere functie was gevestigd. In het dpo wordt onderbouwd dat binnen het gebied geen geschikte panden aanwezig zijn waarin de ontwikkeling zou kunnen worden gehuisvest.

Daarmee voldoet het plan die voortvloeien uit de vereisten die zijn vastgelegd in artikel 3.1.6 Bro.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

11. In het onderzoek wordt ten onrechte aangenomen dat de ontwikkeling en de ontwikkeling in winkelcentrum Goverwelle complementair zijn aan elkaar, met elk een geheel eigen karakter. Er is nagelaten deugdelijk te onderbouwen om welke redenen deze ontwikkeling en het winkelcentrum Goverwelle ieder een eigen karakter hebben.

In het dpo is Gouda Oost als geheel als uitgangspunt genomen. Reden hiervoor is dat binnen het gebied in de nabije toekomst een aantal vergelijkbare ontwikkelingen te verwachten zijn. Het ligt voor de hand om deze ontwikkelingen in samenhang te bezien, omdat zij elkaar wederzijds zullen beïnvloeden.

Uitkomst van deze integrale beoordeling is dat in Gouda Oost en Goverwelle samen ruimte is voor de in het wijzigingsplan opgenomen beperkte uitbreiding van het commerciële oppervlak. De gemiddelde omzet per m² in Gouda Oost is in vergelijking met het stedelijke en het landelijke gemiddelde hoog. Daaruit kan worden geconcludeerd dat er ruimte is voor uitbreiding van het commerciële vloeroppervlak.

Nadat deze ontwikkeling is gerealiseerd lijkt er ruimte beschikbaar te blijven voor de toevoeging van extra detailhandel in Goverwelle. Gezien de dynamiek in het retaillandschap zal te zijner tijd apart moeten worden beoordeeld of deze ruimte ook dan nog beschikbaar is.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan

2.3 Ambtelijke wijzigingen

In het plan zijn ten opzichte van het ontwerp geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.