

Maassluis

Koningshoek e.o.

nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

identificatie

projectnummer:

065-KH-01

projectleider:

Arjen Stam

auteur(s):

planstatus

datum:

22 maart 2016

opdrachtgever:

gemeente Maassluis

Inhoud

1.	Inspraakreacties	4
1.1.	Inspraakreactie 1 – Dhr. Houweling	4
1.2.	Inspraakreactie 2 – J.J.M Claessen	5
1.3.	Inspraakreactie 3 – Dhr. Kramer	5
1.4.	Inspraakreactie 4 – Dhr. Kokshorn	5
1.5.	Inspraakreactie 5 – G.A. Koopmans	5
1.6.	Inspraakreactie 6 – Dhr. de Waard	6
1.7.	Inspraakreactie 7 – W.B. Fokker	8
1.8.	Inspraakreactie 8 – Adviesbureau “Eltee” B.V. namens Lunch & Zo	8
1.9.	Inspraakreactie 9 – Adviesbureau “Eltee” B.V. namens Bryan’s King Corner Verse Patat	9
1.10.	Inspraakreactie 10 – R.J. van der Vlist	11
1.11.	Inspraakreactie 11 – M. van Vuuren	11
1.12.	Inspraakreactie 12 – L.J. van der Lugt	11
1.13.	Inspraakreactie 13 – G.S. Verver	12
2.	Vooroverlegreacties	13
2.1.	Vooroverlegreactie 1 – Rijkswaterstaat	13
2.2.	Vooroverlegreactie 2 – Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	13
2.3.	Vooroverlegreactie 3 – Hoogheemraadschap van Delfland	13
2.4.	Vooroverlegreactie 4 – Provincie Zuid-Holland	14

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording zijn de samenvattingen van de op het voorontwerp bestemmingsplan 'Koningshoek e.o.' ingediende inspraak- en vooroverlegreacties opgenomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Koningshoek e.o.' heeft vanaf 9 oktober 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om mondeling danwel schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Het plan is in genoemde termijn zowel digitaal als in papieren versie te raadplegen geweest.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan tevens digitaal aan diverse instanties ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

In de Nota van Beantwoording zijn de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties opgenomen. Iedere Indiener heeft een nummer gekregen om de inspraak- en vooroverlegreacties te kunnen onderscheiden. Per reactie wordt verwezen naar het toegekende nummer. In het overzicht is de inhoud van de inspraak- of vooroverlegreactie en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties wordt de opmerking gemaakt dat die onderdelen van de ingediende reacties, die niet expliciet worden genoemd, wel bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn dus in hun geheel beoordeeld.

1. Inspraakreacties

1.1. Inspraakreactie 1 – Dhr. Houweling

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat de bewoners van de wijk Botter, Buis en Boeier in het verleden bezwaren hebben aangegeven tegen de wijze van bevoorrading van de Albert Heijn en ten aanzien van het geplande trapveld / pannaveld. Deze opmerkingen zouden vertaald worden in aanpassing van het plan. Dit blijkt in het voorontwerp echter niet zo te zijn. Als oorzaak hiervoor werd tijdens de inspraakavond genoemd dat het thans gepresenteerde voorontwerp weergeeft hetgeen is vastgesteld door uw college. Toegezegd werd dat gemaakte opmerkingen wel zouden worden meegenomen in de verdere procedure. De betreffende opmerkingen zijn nogmaals gegeven, zie punt 2 en 3.
2. De wijze van bevoorrading veroorzaakt hinder in de wijk. Gepleit wordt om de route van bevoorrading aan te passen om te voorkomen dat vrachtwagens de wijk inrijden om vervolgens achteruitrijdend richting de laad- en losplaats te gaan. Geopperd wordt om vanaf de Uiverlaan vooruit via een bocht direct naar de bevoorradingstraat te rijden en van daaruit 180 graden draaiend direct terug richting de Uiverlaan te rijden.
3. Het trapveld naast de woningen aan de Botter trekt hangjongeren aan. Ter voorkoming van hangjongeren moet er gesproken worden van een speelveld, de gedane suggestie van belijning in het veld moet verdwijnen en het terrein dient aangeduid te worden als grasveld.
4. Het pannaveld tussen de nieuwe doorgang en de Albert Heijn is niet noodzakelijk en trekt alleen maar hangjongeren aan. Het plaatsen van speelwerktuigen op deze plek kan dit voorkomen.

Reactie

1. Het ontwerp voor de buitenruimte wordt niet vastgelegd via dit voorontwerp bestemmingsplan; de reactie ziet daarmee in formele zin niet op het bestemmingsplan. Het ontwerp van de buitenruimte is ter illustratie in de toelichting opgenomen. Het betreffende gedeelte heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming kan het ontwerp gerealiseerd worden. Het ontwerp buitenruimte is (op hoofdlijnen) vastgesteld als onderdeel van het 'integrale plan Koningshoek' (bij raadsbesluit 29 september 2015). Tijdens de informatie bijeenkomst zijn de opmerkingen van indiener reeds bediscussieerd.
2. Het overleg met Albert Heijn verloopt via Wereldhave; een aangepast ontwerp voor bevoorrading is in bespreking. Daarbij gelden als uitgangspunten: de vrachtwagens zoveel mogelijk bij het parkeerveld en de laad- en losruimte van de Albert Heijn te houden, rekening houdende met voldoende ruime draaicirkels, teneinde de geluidsoverlast voor de nabijgelegen woningen te beperken. In het ontwerp van de openbare ruimte is rekening gehouden met de wensen van de bewoners om de vrachtwagens van Albert Heijn niet de wijk in te laten rijden en achteruit naar de laad- en losstraat te laten gaan, maar direct vanaf de Uiverlaan te laten bevoorraden en via

een 180 graden bocht weer terug te laten rijden naar de Uiverlaan. Deze voorgestelde route is opgenomen in het ontwerp van de openbare ruimte en ook zo besproken met Albert Heijn.

3. De gemeente heeft aangegeven tijdens de informatiebijeenkomst dat het betreffende trapveld een speel-/grasveld wordt, waarop geen voetbaldoelen, doelpalen, belijningen of andere voorzieningen worden geplaatst teneinde overlast voor de nabijgelegen bewoners te beperken. Indien in een latere fase voetbaldoelen wel gewenst worden door de bewoners kunnen ze daarover in overleg met de gemeente treden.
4. De gemeente heeft tijdens de informatiebijeenkomst aangegeven dat het pannaveldje met bijbehorende bankjes niet wordt gerealiseerd, dit om eveneens de overlast voor de nabijgelegen woningen te beperken.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2. Inspraakreactie 2 – J.J.M Claessen

Identiek aan inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3. Inspraakreactie 3 – Dhr. Kramer

Identiek aan inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4. Inspraakreactie 4 – Dhr. Kokshorn

Identiek aan inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5. Inspraakreactie 5 – G.A. Koopmans

Identiek aan inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.6. Inspraakreactie 6 – Dhr. de Waard

Samenvatting

1. Indiener vraagt zich af of de extra 20 meter (waarschijnlijk blinde) muur die ontstaat door de uitbreiding van de huidige Hema (oostzijde) anders is op te lossen door bijvoorbeeld winkelruiten.
2. Het extra parkeren op de plek waar nu de tijdelijke Aldi staat is onlogisch, gezien de Hema en Aldi in de oostzijde van het winkelcentrum komen.
3. De ondergrond en de planklaar passen niet op elkaar (ruimtelijkeplannen.nl).
4. Indiener is van mening dat het postkantoor en de parkeerplaats worden meegerekend als bestaande winkelvoorziening terwijl dit volgens het vigerende bestemmingsplan niet zo is. De uitbreiding van Koningshoek is daardoor niet 5.000m² maar veel meer.
5. De ondergrondse waterbergingen op drie verschillende plaatsen gaan veel problemen opleveren (beluchting, stilstaand water, stank).
6. Indiener pleit voor behoud van het stukje groen ten noorden van Koningshoek. Indiener maakt daarom bezwaar tegen het extra fietspad, gebruik via de Botter voldoet.
7. De bestemming groen van het veldje tussen Koningshoek en de buurt Koningshoek Noord moet gehandhaafd blijven in plaats van grijs.
8. Indiener pleit voor het regelen van de bevoorrading van de Albert Heijn voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener geeft aan dat dit niet via een extra lange weg langs de Boeier/Botter gebeuren moet en niet vanaf 04.00 in de ochtend.
9. Waar zijn de bomen op het parkeerplein ten noorden van de Albert Heijn, en komen deze er wel.
10. Indiener vraagt zich af of de horecavoorziening (met max. 9 zitplaatsen) bij het station ten koste gaat van eerder geplande horeca tegenover de natuurspeeltuin. Indiener is van mening dat deze locatie niet in overeenstemming is met de horecanota Maassluis.
11. Indiener vraagt zich af of de bebouwing/verbouwing van gymzaal Haydnlaan door MBV Green Eagles, vanwege afwijking van accommodatienota/sportnota, nu definitief onmogelijk is. En of de zaal nog aangepast kan worden voor sport en onderwijs.
12. Indiener vraagt zich af welke doeleinden mogelijk worden gemaakt met de uitbreiding school of andere voorzieningen op het schoolplein aan de Haydnlaan. En of er al kandidaten hiervoor zijn.
13. Het zicht en licht van de bewoners aan de westkant bij de Uiverlaan wordt door de uitbreiding van Koningshoek ontnomen. Daarnaast vraagt Indiener zich af waar de dinsdagmarkt blijft gezien de uitbreiding.
14. Indiener is van mening dat de toegang tot het stadhuis wordt verslechterd door het pad te versmallen. De zichtbaarheid en herkenbaarheid van het belangrijkste gebouw van Maassluis wordt minder.

Reactie

1. Het ontwerp voor het winkelcentrum wordt niet vastgelegd via dit voorontwerp bestemmingsplan; het is ter illustratie in de toelichting opgenomen. Wereldhave heeft de intentie om meer transparantie toe te passen in de gevel. Zo ook in de gevel van de huidige HEMA.
2. Het parkeren aan de westzijde van het winkelcentrum komt de spreiding van de verkeersdruk rondom het winkelcentrum ten goede. Daarnaast wordt de doorstroom van winkelend publiek door het winkelcentrum bevorderd, hetgeen ten goede komt aan de zichtbaarheid van overige winkels in Koningshoek en daarmee aan de levensvatbaarheid van het winkelcentrum als geheel.
3. Ten behoeve van de verbeelding wordt de BGT (Basisregistratie Grootschalige Topografie) aangehouden. De ondergrond die getoond wordt op ruimtelijkeplannen.nl

- kan hiervan afwijken. Opgemerkt dient te worden dat de ondergrond die gebruikt wordt in een bestemmingplan slechts een hulpmiddel is bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De ondergrond heeft geen juridische status.
4. Er is geen sprake van een uitbreiding zoals indiener betoogt, nu ten onrechte geen rekening is gehouden met de sloop van een gedeelte van het winkelcentrum waardoor de netto uitbreiding 3.700 m² bvo (en daarmee minder dan 5.000 m² bvo) bedraagt. Bovendien geldt dat het betreffende perceel altijd al een publieksfunctie heeft gehad en het derhalve niet noodzakelijk was om de formele herbestemming van dit perceel mee te tellen bij de berekening van het uitbreidingsvolume.
 5. Door middel van ondergrondse waterberging wordt tijdelijk een te veel aan (hemel)water opgevangen. Op een later moment, wanneer het riool minder te verwerken heeft, wordt dit (hemel)water afgevoerd via het riool. Hiermee blijft het water in beweging waardoor er geen sprake is van stilstaand water en of stank.
 6. Er is geen sprake van een extra fietspad maar van een omlegging van de bestaande doorgaande fietsroute tussen Koningshoek en de Uiverlaan. Het gedeelte tussen het gemeentehuis en het winkelcentrum wordt in de toekomst afgesloten.
 7. Het veldje zal worden betrokken bij de herinrichting van het openbaar gebied rond Koningshoek en daarmee meer een verblijfskarakter krijgen, met looproutes, groen en een speelveld. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt daarbij meer passend geacht.
 8. De bevoorrading van de Albert Heijn vindt direct vanaf de Uiverlaan plaats, waarbij de vrachtwagens bij vertrek een 180 graden bocht maken weer terug naar de Uiverlaan. De huidige overlast voor de bewoners van de Boeier en Botter wordt hiermee voorkomen. De tijden van bevoorrading worden in beginsel niet vastgelegd middels een bestemmingsplan, maar zijn aan voorschriften gebonden in het kader van het activiteitenbesluit milieuhinder.
 9. Het ontwerp voor de buitenruimte wordt niet vastgelegd via dit voorontwerp bestemmingsplan; het is ter illustratie in de toelichting opgenomen. Binnen de opgenomen bestemming in het bestemmingsplan is het mogelijk om dit ontwerp te realiseren. Deze bomen zijn opgenomen in het actuele inrichtingsplan voor de openbare ruimte en zullen worden geplaatst gedurende de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum. Deze bomen zijn in de huidige situatie niet aanwezig.
 10. Het is de gemeente niet geheel duidelijk waar de indiener op doelt. Er van uitgaande dat de indiener horeca in de vorm van ondergeschikte c.q. ondersteunende horeca bedoelt; dit is alleen toegestaan binnen de bestemming 'Sport'. De bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Verkeer – Railverkeer' ter plaatse van het station staan dit niet toe. Derhalve wordt een horecavoorziening bij het station niet toegestaan.
 11. Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard voor wat betreft de gymzaal en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. De bestemming 'Sport' ter plaatse van de Haydnlaan staat een sportzaal en 'verenigingsleven' toe. Onderwijs is hier niet toegestaan.
 12. De school heeft op dit moment geen functie meer; concrete plannen zijn niet bekend. Gezien het feit dat onderhavig bestemmingsplan consoliderend van aard is, zijn de bestaande rechten opgenomen en is derhalve onder andere een onderwijsfunctie mogelijk. Als gevolg van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn namelijk diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, waarbij voorzieningen inzake religie en een uitvaartcentrum echter zijn uitgesloten. Het bouwvlak is ruim genomen maar kent een maximale bebouwingspercentage van 60%. Er is derhalve geen sprake van uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie.
 13. De uitbreiding aan de zijde van de Uiverlaan is beperkt en met voldoende afstand van de woningen zodat het zicht en licht niet wordt ontnomen. Daarnaast wordt bij de herontwikkeling van het winkelcentrum aandacht geschonken aan de uitstraling en meer

transparantie. Daarbij geldt dat indiener op een ruime afstand woont en derhalve zelf hoe dan ook geen hinder ondervindt. De (locatie van de) dinsdagmarkt wordt niet geregeld binnen het bestemmingsplan

14. Het sociaal onveilige pad tussen het winkelcentrum en het stadhuis wordt bij het winkelcentrum getrokken. Hiermee wordt de veiligheid van de ruimte verbeterd. Met het gevelontwerp is er rekening gehouden met de kleinschaligheid van het gemeentehuis door een transparante gevel aan de zijde van het gemeentehuis met een kleiner stramien te plaatsen. Daarnaast komt er een zijentree tegenover de ingang van het gemeentehuis waardoor het gemeentehuis zichtbaar blijft.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7. Inspraakreactie 7 – W.B. Fokker

Identiek aan inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.8. Inspraakreactie 8 – Adviesbureau “Eltee” B.V. namens Lunch & Zo

Samenvatting

1. Indiener (Lunch&zo) stelt dat het beëindigen van onderhavige huurovereenkomst niet mogelijk is op basis van de opzeggingsgrond ‘dringend eigen gebruik’ omdat er feitelijk sprake is van de realisering van een bestemmingsplan. Wanneer ook in hoogste instantie ‘dringend eigen gebruik’ als rechtmatige opzeggingsgrond gehandhaafd blijft, acht Indiener het voortgezet gebruik mogelijk tot in ieder geval het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (tenminste twee jaar). Indiener verzoekt om de uitbreiding van het winkelcentrum Koningshoek aan de zijde van de Uiverlaan te laten vervallen. Renovatie is noodzakelijk maar kan plaatsvinden in de huidige situatie.
2. Indiener is van mening dat de leegstand zal toenemen bij de uitbreiding van het winkelcentrum Koningshoek. Indiener is tevens van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ladder van duurzame verstedelijking. Er bestaat namelijk geen enkele behoefte aan verdere uitbreiding van winkelruimte in Maassluis. Gezien er sprake is van forse overbewinkeling en de ontwikkeling van winkelen via internet.
3. Indiener is van mening dat er sprake is van ongeoorloofde overheidssteun. Belastinggeld wordt gebruikt om het commerciële belang van Wereldhave te dienen. De concurrentiepositie van Wereldhave wordt ten opzichte van de overige winkeliers in Maassluis versterkt wanneer uitbreiding planologisch mogelijk wordt gemaakt.
4. Indiener zegt schade te lijden indien dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt en de vigerende huurovereenkomst beëindigd wordt zonder dat er sprake is van de aanbidding van een passende vervanging plus een redelijke tegemoetkoming. Deze schade is in dat geval een direct gevolg van de planologische mutatie die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. De planschade die daarvan het directe gevolg zal zijn, zal niet of nauwelijks worden beperkt door schade beperkende maatregelen die vooraf genomen zijn door de initiatiefnemer van de nieuwbouw/uitbreiding.

Reactie

1. De vraag of en op welke wijze de huurovereenkomst kan of moet worden opgezegd, betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen Wereldhave en indiener. Aan bestaande privaatrechtelijke verhoudingen komt uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen doorslaggevende betekenis toe. Dit is slechts anders indien op voorhand duidelijk is dat deze verhoudingen aan de verwezenlijking van de bestemming binnen de planperiode van tien jaar in de weg staan. De gemeente heeft inmiddels begrepen dat de huurovereenkomst per 31 januari 2016 met wederzijds goedvinden is beëindigd, zodat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling of de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.
2. In kwalitatieve zin kan gesproken worden over een behoefte aan uitbreiding in het hoofdwinkelgebied, zowel van dagelijks als niet-dagelijks aanbod, ten behoeve van schaalvergroting, verplaatsingen van elders uit de kern en kansrijke aanvullingen. De lokale winkelstructuur wordt daarmee duurzaam verbeterd. Door een betere routing wordt daarnaast de doorstroom van winkelend publiek door het winkelcentrum bevorderd, hetgeen ten goed komt aan de zichtbaarheid van de winkels in Koningshoek en daarmee aan de levensvatbaarheid van het winkelcentrum als geheel. Leegstand in Koningshoek wordt daarmee juist bestreden. Op basis van de uitgevoerde indicatieve distributieve berekening (rapport DTNP) kan bovendien worden gesteld dat in Maassluis in kwantitatieve zin behoefte bestaat aan uitbreiding van dagelijkse winkelaanbod.
3. Anders dan indiener stelt, is geen sprake van staatssteun. De stelling dat reeds sprake is van staatssteun wanneer een gemeente door middel van planologische maatregelen een uitbreiding van een winkelcentrum mogelijk maakt, vindt geen steun in het recht. Daarbij wordt opgemerkt dat in het kader van een bestemmingsplan een betoog dat mogelijk sprake is van ongeoorloofde staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (hierna: VWEU), slechts indirect aan de orde kan komen, en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Staatssteun houdt immers geen direct verband met de ruimtelijke effecten van het plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd, zodat vast staat dat de uitbreiding binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.
4. Indiener stelt dat zij schade zal lijden indien de huurovereenkomst wordt beëindigd. Deze huurovereenkomst tussen Wereldhave en indiener is per 31 januari 2016 vrijwillig beëindigd waarmee de privaatrechtelijke relatie op alle relevante aspecten afgewikkeld worden geacht. Aangezien de huurrelatie recent is beëindigd, is het niet aannemelijk dat de indiener ten tijde van een onherroepelijke planologische mutatie aanspraak op planschade maakt. Wanneer dit wel het geval is, kent artikel 6.1 Wro daarvoor een regeling.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.9. Inspraakreactie 9 – Adviesbureau “Eltee” B.V. namens Bryan’s King Corner Verse Patat

Samenvatting

1. Indiener stelt dat het beëindigen van onderhavige huurovereenkomst niet mogelijk is op basis van de opzeggingsgrond ‘dringend eigen gebruik’ omdat er feitelijk sprake is van de realisering van een bestemmingsplan. Indiener verzoekt om de uitbreiding van het

winkelcentrum Koningshoek aan de zijde van de cafetaria (Bryan's King Corner) te laten vervallen.

2. Indiener is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan niet kan voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er is geen behoefte aan uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelruimte. Iedere uitbreiding van Koningshoek zal leiden tot leegstand van winkelruimtes. Indiener is bereid de strijdigheid zonnodig tot aan de Raad van State aan te tonen.
3. Indiener is van mening dat er sprake is van ongeoorloofde overheidssteun wanneer de gemeente Maassluis door middel van planologische maatregelen de door Wereldhave gewenste uitbreiding faciliteert. Hierdoor krijgt Wereldhave een voorkeurspositie ten opzichte van overige winkeleigenaren- en exploitanten in Maassluis.
4. Indiener zegt schade te lijden indien dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt en de vigerende huurovereenkomst beëindigd wordt zonder dat er sprake is van de aanbidding van een passende vervanging plus een redelijke tegemoetkoming. Deze schade is in dat geval een direct gevolg van de planologische mutatie die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. De planschade die daarvan het directe gevolg zal zijn, zal niet of nauwelijks worden beperkt door schade beperkende maatregelen die vooraf genomen zijn door de initiatiefnemer van de nieuwbouw/uitbreiding.

Reactie

1. De vraag of en op welke wijze de huurovereenkomst kan of moet worden opgezegd, betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen Wereldhave en indiener. Aan bestaande privaatrechtelijke verhoudingen komt uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen doorslaggevende betekenis toe. Dit is slechts anders indien op voorhand duidelijk is dat deze verhoudingen aan de verwezenlijking van de bestemming binnen de planperiode van tien jaar in de weg staan. Bij vonnis van 8 januari 2016 heeft de rechtbank Rotterdam de huurovereenkomst per 31 maart 2016 beëindigd op grond van dringend eigen gebruik, zodat geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling of de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.
2. In kwalitatieve zin kan gesproken worden over een behoefte aan uitbreiding in het hoofdwinkelgebied, zowel van dagelijks als niet-dagelijks aanbod, ten behoeve van schaalvergroting, verplaatsingen van elders uit de kern en kansrijke aanvullingen. De lokale winkelstructuur wordt daarmee duurzaam verbeterd. Door een betere routing wordt daarnaast de doorstroom van winkelend publiek door het winkelcentrum bevorderd, hetgeen ten goed komt aan de zichtbaarheid van de winkels in Koningshoek en daarmee aan de levensvatbaarheid van het winkelcentrum als geheel. Leegstand in Koningshoek wordt daarmee juist bestreden. Op basis van de uitgevoerde indicatieve distributieve berekening (rapport DTNP) kan bovendien worden gesteld dat in Maassluis in kwantitatieve zin behoefte bestaat aan uitbreiding van dagelijkse winkelaanbod.
3. Anders dan indiener stelt, is geen sprake van staatssteun. De stelling dat reeds sprake is van staatssteun wanneer een gemeente door middel van planologische maatregelen een uitbreiding van een winkelcentrum mogelijk maakt, vindt geen steun in het recht. Daarbij wordt opgemerkt dat in het kader van een bestemmingsplan een betoog dat mogelijk sprake is van ongeoorloofde staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (hierna: VWEU), slechts indirect aan de orde kan komen, en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Staatssteun houdt immers geen direct verband met de ruimtelijke effecten van het plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd, zodat vast staat dat de uitbreiding binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.

4. Indiener stelt dat zij schade zal lijden indien de huurovereenkomst wordt beëindigd. Deze huurovereenkomst tussen Wereldhave en indiener is door een rechtelijke uitspraak per 31 maart 2016 beëindigd waarmee de privaatrechtelijke relatie op alle relevante aspecten afgewikkeld worden geacht. Aangezien de huurrelatie recent is beëindigd, is het niet aannemelijk dat de indiener ten tijde van een onherroepelijke planologische mutatie aanspraak op planschade maakt. Wanneer dit wel het geval is, kent artikel 6.1 Wro daarvoor een regeling.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.10. Inspraakreactie 10 – R.J. van der Vlist

Identiek aan inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.11. Inspraakreactie 11 – M. van Vuuren

Samenvatting

1. Identiek aan zienswijze 1.
2. Indiener maakt bezwaar tegen het trapveld naast de woningen aan de Botter en is van mening dat dit veld hangjongeren aantrekt. Ter voorkoming van hangjongeren moet er gesproken worden van een speelveld volgens Indiener. Daarnaast is de Indiener van mening dat een veilig natuurlijk grasveld ter bestemming voor de bewoners is. Woningen in de Botter/Boeier hebben namelijk geen voortuin. Ook geeft een verhard veld geluidsoverlast aan de direct aansluitend gelegen huizen. Indiener vermeldt dat de bewoners van de 2e helft van de Botter nu al omringt worden door grote parkeerterreinen en een dichtbij kruipend overdekt winkelcentrum. De Indiener ziet graag de gedane suggestie van belijning in het veld verdwijnen en het veld is groen en moet daarom de bestemming groen behouden.
3. Indiener ziet de noodzaak van het pannaveld niet in. Indiener is van mening dat dit hangjongeren aantrekt, door ernstig overlast van hangjeugd is dit een jaar eerder al helemaal verwijderd met redelijk succes. Indiener wil dit niet weer opzoeken.

Reactie

1. Zie beantwoording inspraakreactie 1.
2. Zie beantwoording inspraakreactie 1, punt 3.
3. Zie beantwoording inspraakreactie 1, punt 4.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.12. Inspraakreactie 12 – L.J. van der Lugt

Identiek aan inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.13. Inspraakreactie 13 – G.S. Verver

Identiek aan inspraakreactie 1.

Reactie

Deze inspraakreactie is niet tijdig ingediend en derhalve niet ontvankelijk. Niettemin kan ambtshalve worden aangegeven dat reeds inhoudelijk op deze reactie is ingegaan bij inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreacties

2.1. Vooroverlegreactie 1 – Rijkswaterstaat

Samenvatting

Rijkswaterstaat geeft te kennen geen bezwaar of reacties te hebben op dit plan.

Reactie

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Vooroverlegreactie 2 – Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geeft als advies aan om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'.

Reactie

Het advies van de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond wordt verwerkt in de paragraaf Externe Veiligheid.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3. Vooroverlegreactie 3 – Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

1. Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt om onder de alinea Waterschapbeleid ook de Handreiking watertoets voor gemeenten op te nemen.
2. Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt het stand-still principe op te nemen in het beleid. Ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding.
3. Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt om in het advies voor Watershell duidelijk de hoeveelheden op te nemen volgens paragraaf 5.11.4.
4. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt een aantal tekstuele aanpassing in de toelichting voor.

Reactie

1. De Handreiking watertoets voor gemeenten zal opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Conform het advies wordt het stand-still principe opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
3. In het advies voor Watershell worden de hoeveelheden opgenomen volgens paragraaf 5.11.4 van de toelichting.
4. De tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4. Vooroverlegreactie 4 – Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

Op grond van artikel 2.1.4 van de verordening Ruimte dient een bestemmingsplan dat detailhandel mogelijk maakt boven 2000 m² bvo in te optimaliseren centra voorgelegd te worden voor advies aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland (hierna, de Commissie). Met dit advies kan de gemeente in overleg met de provincie het bestemmingsplan verder uitwerken. De provincie betreft het advies van deze Commissie bij de beoordeling of het plan aanvaardbaar is.

Op 8 oktober 2015 is het voorontwerpbestemmingsplan Koningshoek e.o. ter advisering voorgelegd aan de Commissie. De Commissie heeft op 9 november 2015 advies uitgebracht. De Commissie ziet de noodzaak van de modernisering van het winkelcentrum Koningshoek, maar acht de noodzaak van de uitbreiding van 5.000 m² (dan wel 3.700 m²) onvoldoende onderbouwd en in strijd met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Daarbij heeft de Commissie een aantal opmerkingen geplaatst. Op 14 januari 2016 heeft de gemeente, naar aanleiding van deze opmerkingen, een nadere aanvulling gegeven op de onderbouwing van het plan. Deze aanvulling is in een overleg met de provincie op 1 februari 2016 nader toegelicht en besproken. Naar aanleiding van deze nadere aanvulling en de mondelinge toelichting hierop door de gemeente heeft de provincie op 12 februari 2016 een formele vooroverlegreactie ingestuurd.

De provincie geeft aan dat het plan en de nadere aanvulling aanleiding geven tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. De opmerkingen hebben betrekking op de detailhandelsmogelijkheden in het plan.

Algemeen

Naar de beoordeling van de provincie kan het plan een bijdrage leveren aan een versterking van het centrum. In de aanvulling van de gemeente is uitvoerig ingegaan op de opmerkingen van de Commissie. De nadere onderbouwing geeft een scherper beeld van de beoogde ontwikkeling en de effecten. De onderbouwing wordt op de volgende punten aangescherpt:

Opmerking 1

Commissie:

Niet duidelijk is of de uitbreiding nu 5.000 m² dan wel 3.700 m² bedraagt.

Reactie gemeente:

Het gaat per saldo om een netto-uitbreiding van circa 3.700 m² bvo c.q. 2.900 m² wvo (nieuwbouw-sloop).

Provincie:

De nadere toelichting is verhelderend en geeft een beter beeld van de omvang van de uitbreiding.

Opmerking 2

Commissie:

Waarom past een uitbreiding van 3.700 m² in het ontwikkelingsperspectief zoals beschreven in het Programma ruimte (artikel 2.1.4 lid 2 onder a)? Aangetoond moet worden dat er sprake is van een *beperkte* uitbreiding ten opzichte van het beschikbare oppervlak. Bij de beantwoording dient te worden betrokken de regionale effecten en de behoudende bevolkingsprognose.

Reactie gemeente:

Koningshoek is het centraal gelegen, planmatige hoofdwinkelgebied in de gemeente Maassluis (32.200 inwoners). Het winkelcentrum heeft een omvang van circa 20.000 m² bvo (inclusief verkeersruimten, technische ruimten, magazijnen en personeelsruimten). Het beschikbare oppervlak is circa 12.100 m² wvo (oppervlak exclusief verkeersruimten, technische ruimten, magazijnen, personeelsruimten en horeca/dienstverlening) en is daarmee bijna twee keer zo klein dan verwacht mag worden bij een lokaal verzorgend hoofdwinkelgebied van een stad van deze omvang. Dit blijkt uit een vergelijking met de planmatige centra Papendrecht (22.600 m² wvo), Hoogvliet (20.000 m² wvo) en Zwijndrecht Walburg (17.100 m² wvo) die een verzorgingsgebied van vergelijkbare omvang bedienen maar wel bijna twee keer groter zijn dan Koningshoek. Met de uitbreiding van het winkelaanbod van circa 3.700 m² bvo (2.900 m² wvo) wordt Koningshoek slechts 18% vergroot.

Ook met de vergroting blijft Koningshoek met uiteindelijk circa 15.000 m² wvo kleiner dan de vergelijkbare centra. Daarmee is sprake van een beperkte uitbreiding.

Maassluis heeft in de gemeentelijke structuurvisie (2012-2025) gekozen voor een behoudende prognose voor de bevolkingsontwikkeling. Dit ligt ook aan de basis van nieuwe bestemmingsplannen, zo ook Koningshoek e.o.. Dit ondanks het feit dat het CBS een sterkere bevolkingsgroei voorspelt.

De uitbreiding van ca. 3.700 m² bvo wordt voornamelijk benut voor een noodzakelijke verbetering van de routing en structuur van het totale winkelgebied en het opheffen van kleine incurante units. Daarnaast wordt de uitbreiding benut voor een schaalvergroting van de bestaande winkels (o.a. Blokker, Hema en Hoogvliet) en voor toevoeging van ontbrekende boodschappen- en andere winkelformules (o.a. Aldi, Big Bazar en verplaatsingsmogelijkheden van perifeer gevestigde formules, zoals Action, Xenos en Bristol). De uitbreiding is noodzakelijk om het bestaansrecht van de winkeliers te garanderen en het winkelaanbod beter te centreren.

Koningshoek is aangemerkt als een lokaal verzorgend centrum. Gezien de ondermaatse omvang van het hoofdwinkelgebied in relatie tot vergelijkbare centra als Papendrecht, Hoogvliet en Zwijndrecht Walburg is de uitbreiding dus als beperkt te kwalificeren. De uitbreiding is een inhaalslag waarmee de beoogde lokale verzorgingsfunctie beter wordt ingevuld. Er is absoluut geen sprake van een schaa sprong naar een regionale

verzorgingsfunctie. Daardoor is eveneens geen sprake van structuurverstoringen voor andere perspectiefrijke winkelgebieden in de regio. Voor de inwoners uit Maasland en Maasdijk heeft Koningshoek een verzorgingsfunctie omdat zij slechts kleine lokale boodschappencentra hebben.

Daarbij komt dat de uitbreiding van Koningshoek is voorgelegd aan de regio en betreffende gemeenten hebben schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze uitbreiding. Gelet op het feit dat er geen sprake is van een schaa sprong naar een regionale verzorgingsfunctie is de uitbreiding van Koningshoek eveneens als beperkt aan te merken.

Provincie:

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling qua omvang beperkt is en dat de toevoeging van een beperkt aantal vierkante winkelmeters in het teken staat van een structuurversterking van het winkelcentrum. De beperkte verruiming van de winkelmeters is met name ingegeven vanuit vergroting van de bestaande winkelunits, verminderen van het aantal winkelunits, verbeteren van de routing en opzet van het winkelgebied en voor de toevoeging van ontbrekende winkelformules.

Opmerking 3

Commissie:

De marktbehoefte aan niet-dagelijks winkelaanbod dient nader gekwantificeerd te worden.

Reactie gemeente:

Om inzicht te geven in de kwantitatieve marktbehoefte aan niet-dagelijks winkelaanbod heeft DTNP de distributieve berekening voor de niet-dagelijkse sector van 2012 geactualiseerd. Omdat de koopkrachtbinding toeneemt met een completer hoofdwinkelgebied en minder versnipperde winkelstructuur, maar ook onder druk staat door internetverkoop, is ervoor gekozen een bandbreedte te hanteren van 50%-55% (zie tabel 2 pagina 5) van de notitie van DTNP. De uitbreidingsruimte in Maassluis bevindt zich binnen een bandbreedte van -1.600 à 1.400 m² wvo.

De voorgestelde uitbreiding van circa 1.450 m² niet-dagelijks aanbod past binnen deze bandbreedte. De behoudende bevolkingsprognose maakt het reëel om aan de bovenkant van de marge te ontwikkelen. Daarbij komt dat er momenteel duidelijk sprake is van meer vraag dan aanbod in Koningshoek omdat de vloerproductiviteit van het niet-dagelijks aanbod met circa € 4.100,- per m² wvo ruim 50% hoger ligt dan gemiddeld in onderzochte aankooplocaties in het KSO 2011.

Om de kwantitatieve marktbehoefte extra inzichtelijk te maken, heeft DTNP ook een indicatieve berekening gemaakt voor de uitbreidingsruimte binnen het winkelcentrum zelf en deze komt op 4.800 m² wvo (zie tabel 3 pagina 6). Deze berekening bevestigt de behoefte aan extra niet-dagelijkse voorzieningen in het centrum.

In de gemeentelijke Detailhandelsvisie 2012 is reeds geconstateerd dat het niet-dagelijks aanbod in de gemeente versnipperd is en dat in het hoofdwinkelgebied behoefte bestaat aan een uitgebreider niet-dagelijks winkelaanbod. Het niet-dagelijks winkelaanbod in Koningshoek blijft anno 2016 nog steeds ver achter bij wat passend is bij de lokale verzorgingsfunctie en het draagvlak van Maassluis, ook wanneer rekening gehouden wordt met toenemende internetverkoop.

Met de herontwikkelings- en uitbreidingsplannen van Koningshoek wordt bovendien ingespeeld op de behoefte van consumenten aan gemak en comfort, alles bij de hand in één winkelgebied. In het niet-dagelijkse winkelaanbod zijn er met name kansen voor schaalvergroting van bestaande formules die op dit moment te klein zijn en voor enkele verplaatsingen en toevoegingen van relatief beperkt aanwezige niet-dagelijkse branches zoals mode en warenhuis. Voor dergelijke winkels (Bristol, Xenos en Action) is op dit moment geen ruimte in Koningshoek vanwege te kleine units. Deze formules zijn, mede hierdoor, gevestigd aan de Industrieweg (Elysium) en de Elektraweg. Met de uitbreidingsplannen wordt deze beleidsmatig gewenste verplaatsing en de beleidsmatige wens te concentreren in het hoofdwinkelgebied mogelijk gemaakt.

Op basis van de indicatieve berekeningen is te concluderen dat de voorgestelde uitbreiding niet-dagelijks aanbod passend is binnen de uitbreidingsruimte. Gezien de hoge vloerproductiviteit in Koningshoek is deze extra goed verklaarbaar.

Provincie:

Geen aanvullende reactie

Opmerking 4

Commissie:

In hoeverre wordt de uitbreiding van winkelcentrum Koningshoek gecompenseerd door herallocatie en wegbestemmen van bestaande legale detailhandelsbedrijven vanuit elders in de gemeente? Hoe zit het met concreet aantoonbare verplaatsingsbehoefte vanuit elders in Maassluis? Gaat de gemeente Maassluis hierbij een actieve rol vervullen?

Reactie gemeente:

Allereerst is het van belang op te merken dat de gemeente Maassluis geen eigendommen in bezit heeft, noch participeert in deze ontwikkeling. De gemeente kan alleen sturen middels het planologisch instrument: het bestemmingsplan.

Het gemeentelijk beleid is om het reguliere niet-dagelijks winkelaanbod op de perifere locaties Elysium en Elektraweg af te laten nemen ten gunste van de functie en positie van Koningshoek als het complete hoofdwinkelgebied. Deze ontwikkeling wordt ook beleidsmatig mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan waarbinnen deze perifere locaties zijn gelegen (Kapelpolder 2013) wordt concreet voorgesorteerd op het verdwijnen van reguliere niet-dagelijkse winkels. In het bestemmingsplan zijn de bestaande rechten voor deze niet-dagelijkse winkels gerespecteerd met een maatbestemming. Echter, voor deze locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, indien de niet-perifere detailhandel niet langer ter plaatse is gevestigd, de specifiek aanduiding in het bestemmingsplan kan worden verwijderd. Dit zal een collegebesluit zijn.

Deze wijzigingsbevoegdheid is als volgt omschreven:

Artikel 4

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel-1' verwijderen of verkleinen, indien de beëindiging van het aangeduide gebruik daartoe aanleiding geeft.

Artikel 13

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel-1' of 'specifieke vorm van detailhandel-2' verwijderen of verkleinen, indien de beëindiging van het aangeduide gebruik daartoe aanleiding geeft.

Ook met het bestemmingsplan Binnenstad (2013) is de detailhandelsvisie vertaald. De binnenstad van de gemeente Maassluis zal zich gaan ontwikkelen tot recreatief verblijfsgebied. Incourante panden op zwakke locaties kunnen met andere functies worden ingevuld (o.a. woonfunctie). De gemeente Maassluis maakt met deze vertaling van de detailhandelsvisie 2012 in bestemmingsplannen optimaal gebruik van de middelen die zij ter beschikking heeft als faciliterende beleidsmaker. In de bestemmingsplannen wordt hieraan maximaal invulling gegeven.

Overigens is Wereldhave in gesprek met de partijen op de perifere locaties om een verplaatsing naar Koningshoek mogelijk te maken.

Provincie:

- a. In de onderbouwing dient nog nader te worden ingegaan op de inzet van de gemeente ten aanzien van sanering van verspreid liggende detailhandel op perifere PDV-locaties elders in de gemeente. Daarbij dient ook de tijdelijke Aldi te worden betrokken.**
- b. Daarnaast moet duidelijk worden gemaakt welke juridische maatregelen worden getroffen ter voorkoming van een doorstart van de detailhandelsfunctie na verplaatsing van winkelformules naar Koningshoek. De mogelijkheid om bestemmingsplannen na vertrek te wijzigen bij het beëindigen van het aangeduide gebruik dient concreter te worden toegelicht.**
- c. Tot slot dient ook de (strategische) leegstand van Koningshoek meegenomen te worden in de onderbouwing van de ruimtelijke effectenanalyse.**

Reactie gemeente:

- a. De detailhandel op de perifere PDV-locaties is gelegen binnen het bestemmingsplan Kapelpolder. Deze detailhandel is in het verleden mogelijk gemaakt middels een vergunning waarbij vergunning is verleend voor die specifieke detailhandel. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Kapelpolder in 2012/2013 is middels diverse planschaderisicoanalyses beoordeeld wat de financiële risico's zouden zijn voor de gemeente op het moment dat deze detailhandel zou worden wegbestemd. De financiële risico's waren dermate hoog dat dit niet te verantwoorden zou zijn. Derhalve is overgegaan op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is het mogelijk de aanduiding voor om niet-perifere detailhandel die niet langer ter plaatse is gevestigd te verwijderen. Dit is in het kader van de voorzienbaarheid ook in de toelichting van het bestemmingsplan Kapelpolder als zodanig opgenomen. Een belangrijke voorwaarde voor de verplaatsing van deze niet-perifere detailhandel is wel dat de perifeer gevestigde aanbieders de mogelijkheid geboden moeten worden om naar het hoofdwinkelgebied Koningshoek te kunnen verplaatsen. De Aldi is middels een tijdelijke omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. De locatie van deze Aldi maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de buitenruimte Koningshoek e.o. Zoals te zien is op de afbeelding op pagina 3 van de ruimtelijke effectenanalyse. Op het moment dat Aldi, conform de afspraken en de vergunning, wordt opgenomen in het winkelcentrum zal de**

betreffende locatie weer in gebruik worden genomen als buitenruimte. Dit is ook planologisch vastgelegd. Zoals op de plankaart is te zien is voor de locatie van de tijdelijke Aldi de bestemming 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. Daarbij komt dat in de huurovereenkomst die ook voor vijf jaar is aangegaan, is opgenomen dat na afloop van de termijn het gebouw en de verharding moet worden verwijderd en de locatie in de oorspronkelijke staat moet worden teruggebracht. Ook is reeds een huurovereenkomst aangegaan door Wereldhave met de Aldi.

- b. Het bestemmingsplan Kapelpolder is vastgesteld met de intentie om detailhandel op de perifere locaties op termijn te laten verplaatsen naar Koninghoek of de Binnenstad. De gemeente monitort de situatie op deze locaties. Op het moment dat een winkel op de perifere locaties ophoudt te bestaan zal in overleg worden getreden met de eigenaar van dit pand om te bezien welke mogelijkheden er zijn qua invulling van het betreffende pand. Zie verder onder a.**
- c. Dit is nu meegenomen in de onderbouwing van de ruimtelijke effectenanalyse (zie pagina 5)**

Opmerking 5

Commissie:

Nadere toelichting op de detailhandel binnen het bestemmingsplan Dijkpolder en deze uitbreidingsmogelijkheden meenemen in de berekening van DTNP.

Reactie gemeente:

In bestemmingsplan Dijkpolder(2014) worden één of enkele (maximaal 7) winkelunits toegestaan van maximaal 200 m² brutovloeroppervlak per unit middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit is een collegebesluit. Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid dient te worden aangetoond dat er sprake is van een wijkondersteunende functie en de gewenste voorzieningenstructuur niet wordt verstoord. Door deze strikte voorwaarden is dit geen vestigingsmilieu voor niet-dagelijkse winkels, maar hooguit geschikt voor een dagwinkel en/of andere publieksfuncties, zoals een cafetaria of een kapper. Om die reden is in de berekening van DTNP geen rekening gehouden met deze uitbreidingsmogelijkheid.

Provincie:

Op basis van de bestemmingsplanregels "Dijkpolder" kan het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen om binnen Dijkpolder detailhandel toe te staan. In de ruimtelijke effectenanalyse is ten onrechte geen rekening gehouden met deze mogelijkheden voor uitbreiding. De randvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Dijkpolder' bieden op zich onvoldoende garantie om aan te kunnen nemen dat er geen effecten optreden door toevoeging van deze detailhandel. De motivering dient op dit punt te worden aangepast.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van bestaande detailhandel in Dijkpolder. Detailhandel is mogelijk middels een afwijkingsbevoegdheid van het college. Bij een binnenplanse afwijking is een ruimtelijke onderbouwing niet vereist. Echter, zoals een recente uitspraak van de Raad van State heeft uitgewezen dient ook bij een binnenplanse afwijking sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In navolging van eerdere uitspraken van de Raad van State is geoordeeld dat onder een goede

ruimtelijke ordening niet alleen een goed woon- en leefklimaat wordt verstaan, maar ook een goed ondernemersklimaat. Op het moment dat een aanvraag wordt gedaan om detailhandel binnen de Dijkpolder mogelijk te maken, zal moeten worden beoordeeld welke effecten deze toevoeging van detailhandel heeft op de gemeentelijke detailhandelsstructuur en de leegstand. Op dit moment is geen sprake van een behoefte aan detailhandel in de Dijkpolder. Er is ook geen aanvraag of concreet zicht op een dergelijk verzoek. De ontwikkeling van de Dijkpolder verloopt dermate dat het nog maar de vraag is of binnen de planperiode überhaupt sprake zal zijn van een verzoek tot detailhandel.

Echter, op het moment dat er binnen de planperiode een aanvraag zal worden ingediend om detailhandel binnen Dijkpolder mogelijk te maken, zal het college een besluit moeten nemen waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zal dan ook moeten worden aangetoond dat de nieuwe detailhandel geen negatieve effecten heeft op de algehele detailhandelsstructuur binnen de gemeente of de leegstand en daarbij zal de uitbreiding van Koningshoek moeten worden betrokken. Vooruitlopend op de hypothetische situatie dat er binnen de planperiode een verzoek komt tot vestiging van detailhandel is dit meegenomen in de ruimtelijke effectenanalyse (p. 10).

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting (alsmede bijlage 9 bij de toelichting) van het bestemmingsplan.