



Nota van beantwoording
Ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige kistenfabriek in Maasland'

Ter inzage 3 februari 2017 – 16 maart 2017

Mei 2017

Inhoudsopgave:

Blz.

1.1	Lijst met indieners recaties wettelijk vooroverleg	3
1.2	Beantwoording reacties.....	5

1. Reacties Wettelijk vooroverleg

1.1 Lijst met indieners reacties.

Nummer reactie	Voorletters	Voorvoegsel	Achternaam	Organisatieonderdeel	Namens	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats	Datum ingekomen
1	P.J.C.M.		Murk	Bureau Beoordeling	Gedeputeerde Staten van Provincie Zuid-Holland	Postbus	90602	2509 LP	DEN HAAG	20 maart 2017

De zienswijze hebben wij buiten de termijn van 6 weken ontvangen op 20 maart 2017. Uit de stukken blijkt dat de zienswijze op 15 maart 2017 per post is verzonden. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk.

1.2 Beantwoording reacties.

Nr. 1	Reactie Provincie Zuid-Holland	
	Reactie:	Reactie gemeente:
1.1.	Ingevolge artikel 2.1.4 van de Verordening ruimte 2014 (geactualiseerde versie in werking getreden op 12 januari 2017) is nieuwe detailhandel uitsluitend mogelijk binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra zijn ingevolge artikel 2.1.4 lid 3 uitzonderingen mogelijk voor, onder andere, kleinschalige detailhandel, zoals bijvoorbeeld een gemakswinkel of bij recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, waarbij het assortiment dient aan te sluiten op de aard van deze voorzieningen of locaties. In de toelichting op dit artikel is aangegeven wat wij verstaan onder kleinschalige- of ondergeschikte detailhandel. Hoewel in de verordening geen maximale omvang is opgenomen voor kleinschalige detailhandel om ruimte te laten voor maatwerk, kan als richtsnoer 200 m2 worden aangehouden. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals de grote treinstations, zijn meerdere vestigingen passend. Op andere locaties, zoals bijvoorbeeld een benzinestation, zal het aantal vestigingen in het algemeen beperkt blijven tot één. In de vooroverlegreactie is aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een winkelconcentratie en dat op basis daarvan enkel kleinschalige detailhandel is toegestaan in het bestemmingsplan. Geconstateerd werd vervolgens dat – mede gelet op de aard en schaal van dit	Op basis van de Verordening Ruimte hebben wij de oppervlakte aan detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan nader gespecificeerd. Dat betekent dat de maximale oppervlakte per vestiging is vastgesteld op 200 m2. In verband met een attractieve toeristisch-recreatieve voorziening is een solitaire detailhandelsfunctie ongewenst. Mede door de functie van het gebied en de aantrekkingskracht op inwoners van de omliggende stedelijke gemeenten, moet rekening worden gehouden met belangstelling van een groot aantal recreatief-toeristische bezoekers aan het gebied. Om die reden is het maximum aantal vestigingen in het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld op 5. Bovendien is alleen streekgebonden detailhandel toegestaan in aansluiting op de functie van de Maaslandse Poort. Met deze voorwaarden is beoogd de toerisch-recreatieve functie van het gebied optimaal te laten functioneren. Op basis van deze onderbouwing is het maximale oppervlak aan specifieke detailhandel en het aantal vestigingen bepaald. Door de specifieke vorm van detailhandel (streekgebonden) is geen verdringing of invloed op de centrumwinkel in Maasland te verwachten.

	gebied – de opgenomen detailhandelsmogelijkheden niet als kleinschalig zijn aan te merken	Gelet op de inhoud van de zienswijze van de Provincie voegen wij ter verduidelijking de definitie van “streekgebonden detailhandel” toe aan de lijst van begrippen in het bestemmingsplan: <u>Streekgebonden detailhandel:</u> detailhandel in producten gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd; <u>Conclusie</u> De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2.	In de toelichting van het bestemmingsplan en in het ontwikkelingskader ‘De Maaslandse Poort’ is aangegeven de onderhavige locatie te willen herontwikkelen naar een recreatief transferium. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het huidige bedrijfsgebouw, waarbij de nu aanwezige bebouwing behouden blijft, maar de gebruiksfunctie wordt omgezet in toeristisch–recreatieve functies, streekgebonden detailhandel en dienstverlening en horeca. In artikel 3 van de planregels is onder 3.1 onder d binnen de bestemming ‘Gemengd’ opgenomen dat deze gronden onder andere zijn bestemd voor (streekgebonden) detailhandel. Door in de planregels ‘streekgebonden’ detailhandel tussen haakjes te plaatsen, is het ook mogelijk dat hier een andere vorm van detailhandel komt, die qua assortiment niet aansluit op de aard van deze recreatie– en vrije tijdsvoorziening. Naar aanleiding van onze vooroverlegreactie zijn de planregels enigszins aangepast. Zo is onder 3.3.1 specifieke gebruiksregels onder b het	De aanduiding (streekgebonden) is tussen haakjes geplaatst als specificatie. Het is absoluut niet de bedoeling dat andere detailhandel dan streekgebonden op de locatie mogelijk is. Dit passen wij in het bestemmingsplan aan. Voor de volledigheid voegen wij ook de definitie van streekgebonden detailhandel toe aan de begrippenlijst. Een onderbouwing van van de hoeveelheid detailhandel is niet opgenomen omdat sprake is van specifieke detailhandel die niet concurrerend is met het centrum van Maasland. Door uitsluitend streekgebonden detailhandel mogelijk te maken heeft een nieuwe ontwikkeling geen invloed op het woon– en leefklimaat van het centrum van Maasland. Daarnaast is ook in het ontwerpbestemmingsplan de maximale oppervlakte per vestiging afgestemd op de provinciale Verodening Ruimte.

	verkoopvloeroppervlak ten behoeve van de detailhandel gemaximeerd op 1.000 m² met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging ten hoogste 200 m² bedraagt. In de toelichting van het bestemmingsplan is echter niet onderbouwd dat op deze locatie behoefte is aan 1.000 m² nieuwe (streekgebonden) detailhandel. Dit metrage lijkt aan de hoge kant te liggen voor deze TOP. Verder is niet is aangegeven hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan een sterke detailhandelsstructuur in het centrum van Maasland. Evenmin is aangetoond dat het woon- en leefklimaat van het centrum van Maasland niet onevenredig wordt aangetast door een ontwikkeling van deze schaal en er geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. Het is bij opname van kleinschalige detailhandel buiten de centra van belang dat op basis van maatwerk wordt beoordeeld hoeveel vestigingen daadwerkelijk passend zijn.	De reactie geeft aanleiding de regels aan te passen om meer grip te krijgen op toekomstige ontwikkelingen. Dit doen we enerzijds door de maximale oppervlakte aan streekgebonden detailhandel te beperken tot 500 m². Wel zien wij mogelijkheid om een afwijkingsregel op te nemen voor een uitbreiding met nog 500 m² onder voorwaarden. Het maximaum vloeroppervlak aan streekgebonden detailhandel in artikel 3.3.1 onder b beperken wij tot 500 m². Bovendien voegen wij een lid toe waarin het aantal vestigingen wordt bepaald. De regel in artikel 3.3 onder b wijzigen wij als volgt nieuwe regel luidt aldus: Lid c voegen wij toe. <i>3.3.1. Algemeen</i> b. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel bedraagt ten hoogste 500 m², met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging ten hoogste 200 m² bedraagt; c. het aantal vestigingen niet meer dan 3 bedraagt; <u>Conclusie.</u> De planregels worden zodanig aangepast dat er geen onduidelijkheid is over het feti dat uitsluitend streekgebonden detailhandel is toegestaan. De omvang van de detailhandel passen wij in de regels aan.
1.3.	Onder de in 3.5 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid is onder i. een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een groter verkoopvloeroppervlak detailhandel dan de onder h. opgenomen 1.000 m²	In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor gehele nieuwbouw op een andere plek dan de huidige bebouwing. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk te verbeteren. Zo wordt de afstand tot de perceelgrenzen vergroot en ontstaat een

(streekgebonden) detailhandel, zonder dat daarbij een maximum aantal vierkante meters is opgenomen. Gezien het bovenstaande roept deze wijzigingsbevoegdheid met nog meer vierkante meters detailhandel meer vragen op. Deze bevoegdheid past nu zeker niet in de verordening. Wij verzoeken u verder de haakjes weg te halen bij 'streekgebonden' in de artikelen 3.1 onder d, artikel 3.5.1 onder b3 en 3.5.1 onder h, zodat alleen streekgebonden detailhandel mogelijk is.	mogelijkheid om de hoeveelheid groen uit te breiden. Alles passend in de beeldkwaliteit van het gebied. Ter vergroting van de haalbaarheid van deze kwaliteitsimpuls bieden de wijzigingsregels meer ruimte dan bij de directe bestemming. Dit geldt ook voor de omvang van de detailhandel. De zienswijze geeft aanleiding om de voorwaarden voor detailhandel nader aan te scherpen. In aansluiting op de directe bestemming voor 500 m2 aan streekgebonden detailhandel voegen wij een afwijkmogelijkheid tot 1000 m2 detailhandel toe waarvan 500 m2 streekgebonden dient te zijn. De overige 500 m2 is ondergeschikt en behoeft niet uitsluitend streekgebonden te zijn. Deze toevoeging is gering en daarbij is de te verwachten invloed op de kern Maasland gering. Wel nemen wij extra voorwaarden op zoals 3.5 Wijzigingsbevoegdheid 3.5.1 Algemeen en met dien verstande dat: f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden aansluiten bij het Ontwikkelingskader De Maaslandse Poort, dat als bijlage 3 bij de regels is opgenomen; g. de ontwikkeling past binnen een door burgmeester en wethouders vastgesteld beeldkwaliteitplan; h. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van streekgebonden detailhandel ten hoogste 200 m² per vestiging bedraagt, waarbij de totale oppervlakte niet meer dan 500 m2 mag bedragen;
---	---

		i. in afwijking van het bepaalde onder h kan nog eens 500 m² verkoopvloeroppervlak worden toegestaan, met dien verstande dat: a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte veroorzaakt; b. uitsluitend toeristisch recreatieve detailhandel betreft; c. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de lokale voorzieningenstructuur, waarvoor advies ingewonnen wordt van het Regionaal Economisch Overleg (REO); j. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van dienstverlening ten hoogste 1.500 m² per vestiging bedraagt, waarbij het aantal vestigingen ten hoogste 2 bedraagt; k. de bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven ten hoogste 250 m² per vestiging bedraagt, waarbij het aantal vestigingen ten hoogste 2 bedraagt; l. ondergeschikte detailhandels- en horecafuncties zijn toegestaan, mits deze aansluiten bij de aard van de betreffende voorziening en met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van ondergeschikte detailhandel en horeca ten hoogste 200 m² bedraagt; m. (onzelfstandige) bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte en minder is dan 3.000 m²; n. voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de vigerende nota parkeernormen.
--	--	---

		<u>Conclusie.</u> De planregels worden zodanig aangepast dat er geen onduidelijkheid is over het feti dat uitsluitend streekgebonden detailhandel is toegestaan.

Lid 3 Uitzonderingen buiten de centra

Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - i. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - ii. detailhandel in volumineuze goederen;
 - iii. meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 2 Detailhandel';
 - iv. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak;
 - v. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak;
- b. kleinschalige detailhandel:
 - i. in de vorm van een gemakswinkel;
 - ii. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - iii. als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 - iv. bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt, of
 - v. ondergeschikt aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming;

- c. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkooppunten;
- e. kringloopwinkels.

Lid 4 Voorwaarden ontwikkelingen buiten de centra

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen iii, iv of v.

Kleinschalige detailhandel

Daarnaast zijn enkele uitzonderingen opgenomen voor de vestiging van kleinschalige detailhandel, zoals gemakswinkels. De maximale omvang van kleinschalige detailhandel is niet vastgelegd in de verordening, om ruimte te laten voor maatwerk. Als richtsnoer kan 200 m² worden aangehouden. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals de grote treinstations, zijn meerdere vestigingen passend. Op andere locaties, zoals een benzinestation, zal het aantal vestigingen in het algemeen beperkt blijven tot één.