

BESLUIT Nr. SO/1074776

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel d.d. 12 september 2013 inzake vaststellen wijzigingsplan "Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg" en de daarbij behorende notitie d.d. 12 september 2013 naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

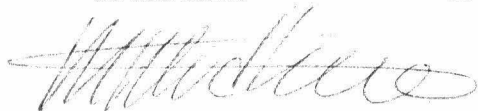
gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

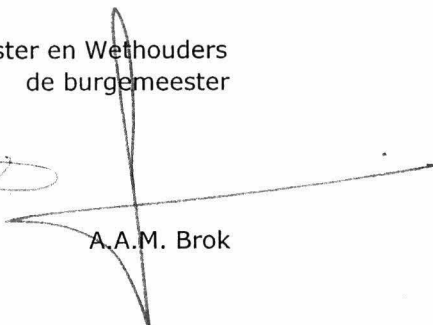
1. dat bij de vaststelling van het wijzigingsplan het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. de zienswijzen 1 tot en met 4 ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze genoemd onder 4 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en de daaruit voortvloeien aanpassingen in het wijzigingsplan te verwerken;
4. de zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 3 ongegrond te verklaren;
5. het wijzigingsplan "Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg" (NL.IMRO.0505.WP181Winkelcentrum-3001) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 september 2013.

Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de burgemeester



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok

Notitie n.a.v. zienswijzen ontwerpwijzigingsplan " Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg"

Status:	Agendastuk voor B&W
Behandeld door:	J. Hoogwerf (SO)
Datum:	12 september 2013

Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan "Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg".

Gevolgdde procedure

Het ontwerpwijzigingsplan "Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg" is met ingang van 30 mei 2013 ter visie gelegd en er bestond voor belanghebbenden de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 10 juli 2013) zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Van die mogelijkheid is door 4 personen/instanties gebruik gemaakt.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. In bestemmingsplanprocedures moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp elektronisch ter inzage mogen worden gelegd. In een vertrouwelijke bijlage treft u de NAW-gegevens aan van de insprekers.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 10 juli 2013. Op grond van de verzendtheorie is een op uiterlijk 10 juli 2013 verzonden en uiterlijk 17 juli 2013 ontvangen zienswijze eveneens ontvankelijk. Geconcludeerd kan worden dat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

Behandeling zienswijzen

Onderstaand worden de zienswijzen behandeld. Voordat op de zienswijzen wordt ingegaan wordt eerst in een 'Vooraf' de geschiedenis van de planvorming en de huidige opzet van het plan beschreven.

Daarna worden in het kort per zienswijze de bezwaren aangehaald en daarna van commentaar voorzien.

De volledige zienswijzen zijn bij deze notitie gevoegd.

Vooraf

Al vele jaren zijn er plannen in voorbereiding voor de uitbreiding van dit winkelcentrum en telkens is daarbij gesproken over uitbreiding op de huidige locatie. Er is distributieplanologisch onderzoek gedaan, de plannen zijn besproken in de Adviesraad voor Detailhandel en in het REO. In alle gevallen is ingestemd met de planvorming. Ook in de Structuurvisie Dordrecht 2020 is de uitbreiding met 3000 m2 bvo genoemd.

Doordat er sprake was van verschillende eigenaren en verschillende ideeën over de planvorming werd er de afgelopen jaren geen resultaat geboekt. Pas het afgelopen jaar zijn partijen tot elkaar gekomen en is er in april 2013 een overeenkomst tussen hen getekend.

Omdat verschillende instanties reeds met de uitbreiding hadden ingestemd en de uitbreiding past binnen het beleid van de gemeente en de gemeente voornemens is hier medewerking aan te verlenen is, vooruitlopend op concrete uitwerking van de plannen, in het op 28 augustus 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Sterrenburg' de uitbreiding van het winkelcentrum opgenomen. Wegens het ontbreken van een concreet bouwplan is er geen rechtstreekse bouwtitel gelegd, maar is de uitbreiding gekoppeld aan een wijzigingsplan. Ook in de bestemmingsplanprocedure leidde de voorgenomen uitbreiding niet tot zienswijzen van de verschillende instanties en/of de huidige reclamanten.

In januari 2013 heeft de eigenaar van het winkelcentrum verzocht dit wijzigingsplan op te stellen en in procedure te brengen. Vanwege de belangen van de andere (grond)eigenaar is door de gemeente het standpunt ingenomen, dat dit eerst kan nadat beide eigenaren onderling overeenstemming hebben bereikt. Nadat dit in april 2013 een feit was, is het ontwerpwijzigingsplan (verder) opgesteld.

Onderlegger voor dit wijzigingsplan is een ontworpen bouwplan. Dat plan is inhoudelijk getoetst door verschillende disciplines. Voorts heeft de eigenaar van het winkelcentrum diverse malen overleg gepleegd met de winkeliers en vooral met de VVE en individuele eigenaren van de Sterrenburgflat. Aan de hand daarvan zijn aanpassingen doorgevoerd.

Van belang is te melden dat dit wijzigingsplan niet op zich zelf staat, maar tevens de gelegenheid biedt om elders in het bestaande winkelcentrum kwaliteitsverbetering door te voeren, waardoor bijvoorbeeld de bevoorrading op een betere wijze kan plaatsvinden.

De plannen zijn tijdens een informatiemarkt op 18 april 2013 in het winkelcentrum aan belangstellenden getoond en tijdens de ter visie ligging van het ontwerpwijzigingsplan bestond op 26 juni 2013 tijdens een bijeenkomst in het winkelcentrum eveneens de gelegenheid kennis te nemen van de plannen.

Zienswijze 1

In deze zienswijze worden de volgende bezwaren gemaakt:

- de toegang van de flat aan de achterzijde verdwijnt
- de voorgeschreven brandweervoorzieningen (droge stijgleiding) aan de achterzijde van de flat is niet meer bereikbaar voor de brandweer
- de vindbaarheid van de flat voor externe bezoekers en hulpdiensten wordt sterk verminderd
- voor bewoners en bezoekers van de flat verdwijnen de parkeerplaatsen naast de flat
- de garages op de begane grond zijn niet meer bereikbaar voor de eigenaren en gebruikers
- het aantal parkeerplaatsen op het parkeerdak wordt fors uitgebreid waardoor het uitbreiden van het winkelcentrum een aanzuigende werking heeft op publiek
- bewoners van de onderste woonlagen krijgen een parkeerdak naast hun appartementen.

Aangegeven wordt dat gesprekken met de eigenaar van het winkelcentrum gaande zijn over het voorkomen, beperken en/of compenseren van genoemde gevolgen, maar dat er nog geen harde afspraken zijn gemaakt. Als dat wel gebeurt is men bereid de zienswijze in te trekken.

Commentaar:

Het is duidelijk dat de situatie ter plaatse wijzigt, maar die situatie had al vele jaren kunnen wijzigen door uitvoering van een woningbouwplan op de betreffende locatie met een hoogte van maximaal 30 m. Weliswaar was er dan op enige afstand van de Sterrenburgflat gebouwd, maar met een veel grotere (hogere) bouwmassa.

Juist omdat de situatie wijzigt is de initiatiefnemer in overleg gegaan met de VvE en met individuele eigenaren. Nog steeds is de intentie van beide partijen om definitieve afspraken te maken en er uit te komen.

de toegang van de flat aan de achterzijde verdwijnt

De hoofdtoegang bevindt zich aan de voorzijde van de flat. Op de 1^e verdieping (via hellingbaan aan de zijkant) en aan de achterzijde bevinden zich eveneens toegangen die van secundair belang zijn. De toegang aan de achterzijde verdwijnt niet, maar komt niet meer op een openbare weg uit en zal op een gang uitkomen, die voor bewoners toegankelijk is.

de voorgeschreven brandweervoorzieningen (droge stijgleiding) aan de achterzijde van de flat is niet meer bereikbaar voor de brandweer

Ieder bouwplan wordt vooraf besproken bij de brandweer en dan gaat het niet alleen over de bouwplan, maar ook om de omgeving. Dit overleg met de brandweer heeft nog niet plaatsgevonden. Dit zal t.z.t. bij het indienen van de omgevingsvergunning gebeuren. Met de VvE worden door initiatiefnemer afspraken gemaakt over het verleggen van de leidingen naar de voorzijde.

de vindbaarheid van de flat voor externe bezoekers en hulpdiensten wordt sterk verminderd

De opmerking over de vindbaarheid van de flat ontgaat ons: de flat toort ook straks ver boven de uitbreiding van het winkelcentrum uit (hoogte winkelcentrum 4,7 m + balustrade, hoogte flat 45 m).

De VvE heeft richting initiatiefnemer de wens uitgesproken een nieuwe entree te realiseren voor de flat, waardoor het beter past bij de nieuwe omgeving en daarmee beter zichtbaar is. Dat maakt onderdeel uit van de afspraken die initiatiefnemer met de VvE aan het maken is, alsmede het opnieuw inrichten van het voorterrein voor de flat.

voor bewoners en bezoekers van de flat verdwijnen de parkeerplaatsen naast de flat

Het terrein waarop bewoners nu parkeren is eigendom van initiatiefnemer en heeft thans een openbaar karakter: er wordt zowel door bewoners van de flat als bezoekers van het winkelcentrum geparkeerd. Met de VvE worden door de initiatiefnemer afspraken gemaakt over een erfdienstbaarheid die parkeren door bewoners op het dak van het winkelcentrum mogelijk maakt. Een directe ontsluiting van het dak naar de voorzijde van de flat behoort eveneens tot de afspraken. Voor mindervalide parkeerders wordt een aantal parkeerplaatsen op het voorterrein van de flat gerealiseerd.

de garages op de begane grond zijn niet meer bereikbaar voor de eigenaren en gebruikers

Aan de zijkant en achterzijde van de flat bevinden zich 9 garages. Hiervan zijn er 3 in eigendom van eigenaren in de flat. De overige 6 zijn eigendom van personen buiten de flat die het dan wel privé gebruiken, dan wel aan derden verhuren. De garages zullen wel bereikbaar blijven via een gang, maar door de breedte van de gang hun functie als garage voor auto's en opslagruimte voor grotere voorwerpen verliezen. Wel zullen de garages straks als berging gebruikt kunnen worden en bijvoorbeeld voor de stalling van fietsen/motoren. Met de individuele eigenaren worden hier 1 op 1 afspraken mee gemaakt. De initiatiefnemer heeft hiertoe 2 opties geboden: 1) compensatie in het waardeverlies of 2) aankoop door initiatiefnemer van de garage op basis van (door een externe makelaar) getaxeerde waarde. Met enkele eigenaren is hier inmiddels overeenstemming over bereikt, met een aantal nog niet.

het aantal parkeerplaatsen op het parkeerdak wordt fors uitgebreid waardoor het uitbreiden van het winkelcentrum een aanzuigende werking heeft op publiek en bewoners van de onderste woonlagen krijgen een parkeerdak naast hun appartementen

Een uitbreiding van het winkelcentrum betekent automatisch ook een uitbreiding van de parkeer capaciteit. Dat wordt gedaan op dezelfde wijze als bij het bestaande winkelcentrum op de eerste bouwlaag. De entree wordt verbeterd zodat het gemakkelijker in -en uitrijden is. De initiatiefnemer heeft in overleg met belanghebbenden wijzigingen aangebracht in de situering van de toegang tot winkels vanaf het parkeerdak. Voorts zal de situatie niet anders zijn dan al vele jaren bij het parkeerdak bij het bestaande winkelcentrum.

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijzen 2

Deze zienswijze heeft betrekking op de aantasting van privacy in de woning als gevolg van het parkeerdak.

Ook hier wordt aangegeven dat gesprekken met de eigenaar van het winkelcentrum gaande zijn over het voorkomen, beperken en/of compenseren van genoemde gevolgen, maar dat er nog geen harde afspraken zijn gemaakt. Als dat wel gebeurt is er bereidheid de zienswijze in te trekken.

Commentaar:

Het is duidelijk dat voor deze woning de situatie gaat veranderen. Initiatiefnemer is al enige tijd in gesprek met deze eigenaar, alsmede met de VVE over mogelijke aanpassingen in het bouwplan. Na de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan is in onderling overleg besloten de hellingbaan voor de bewoners van de flat naar het parkeerdak op een andere wijze vorm te geven, zodat dit positieve effecten heeft voor de privacy van deze eigenaar.

Aan de situering van het parkeerdak kunnen geen wijzigingen worden aangebracht: er moet worden geparkeerd en zoals in de situatie van het bestaande winkelcentrum, is dat gesitueerd op de winkels. Initiatiefnemer heeft daarbij wel kenbaar gemaakt via maatregelen te bewerkstelligen dat de privacy zo veel als mogelijk wordt gerespecteerd; men wil dat bereiken door middel van een haag met hekwerk en een bloembak. In de door initiatiefnemer opgestelde tekening met doorsneden is dat op die wijze aangegeven.

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

In deze zienswijze worden de volgende bezwaren gemaakt:

- twijfels over luchtkwaliteit
- overlast neemt toe door niet toereikend aantal parkeerplaatsen
- behoefte aan gereserveerde parkeerplaatsen voor bewoners
- er wordt onderscheid gemaakt tussen benadeelde partijen

Commentaar:

twijfels over luchtkwaliteit

In het nieuwe bestemmingsplan 'Sterrenburg' is reeds aandacht besteed aan de Wet luchtkwaliteit en dat is in het ontwerp wijzigingsplan op dezelfde wijze gedaan. Zoals beschreven zijn er in het regionaal programma luchtkwaliteit geen knelpunten voor Sterrenburg opgenomen.

overlast neemt toe door niet toereikend aantal parkeerplaatsen

Reclamant refereert bij de parkeeroverlast aan de situatie van het laatste kwartaal, maar dat is geen maatgevende situatie. De afgelopen maanden is het parkeerdak van het bestaande winkelcentrum opgeknapt met als gevolg dat telkens grote delen van het parkeerdak niet beschikbaar waren. Die situatie is straks voorbij.

Voor de uitbreiding zijn 148 parkeerplaatsen nodig die worden gemaakt op het nieuwe dak; tevens komen daar de 49 parkeerplaatsen bij, die zich nu op maaiveld bevinden.

Zoals beschreven wordt er voldaan aan de parkeernormen.

Voor de volledigheid kan worden opgemerkt dat door initiatiefnemer voorafgaand aan het ter visieleggen van het ontwerpwijzigingsplan een parkeeronderzoek is ingediend (Goudappel Coffeng d.d. 7 februari 2013) waaruit blijkt dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen afdoende is.

behoefte aan gereserveerde parkeerplaatsen voor bewoners

Gereserveerde parkeerplaatsen voor bewoners zijn ook nu niet aanwezig. De parkeerplaatsen op maaiveld zijn openbare parkeerplaatsen en kunnen ook door anderen dan de bewoners worden gebruikt.

In de nieuwe situatie op het parkeerdak wijzigt die situatie niet.

Aanvullend wordt opgemerkt dat in de huidige situatie voor minder validen wel sprake is van een gereserveerde parkeerplaats. Deze worden in de nieuwe situatie op het voorterrein van de flat gerealiseerd.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen benadeelde partijen

Initiatiefnemer spreekt over compensatie met de eigenaren van de eerste woonlaag en de eigenaren van de garages. De gemeente heeft hierin geen rol.

De gemeente heeft te beoordelen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefmilieu en dat is hier het geval. Vergelijk hierbij de bestaande situatie van het parkeerdak bij het huidige winkelcentrum met aansluitend omliggende woningen.

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

Deze zienswijze is ingegeven vanuit concurrentieoverwegingen en somt op basis daarvan enkele onderwerpen op die in het wijzigingsplan niet goed zouden zijn. Het gaat daarbij om:

- niet duidelijk of het om een wijzigingsplan of bestemmingsplan gaat
- de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan worden in het wijzigingsplan niet besproken
- geen onderzoek naar duurzame ontwikkeling van detailhandelstructuur
- geen aandacht aan de ladder voor duurzame verstedelijking
- toelaatbare oppervlakte in strijd met wijzigingsvoorwaarden
- geen onderzoek naar parkeer en verkeer
- geen onderzoek naar woon- en leefklimaat
- geen bodemonderzoek
- de financiële en economische uitvoerbaarheid is onvoldoende en deugdelijk toegelicht
- geen maximum oppervlakte opgenomen in regels en niet beperkt tot begane grond
- niet duidelijk wat onder ondersteunende functies moet worden verstaan

Commentaar:

Allereerst is bezien of deze reclamant belanghebbend is. Vanuit de jurisprudentie blijkt dat een concurrent in het algemeen kan worden aangemerkt als 'belanghebbende'. Hoewel we ons wel kunnen afvragen of reclamant bij verschillende inhoudelijke onderdelen belanghebbend is, gaan we daar in deze fase van de procedure ook op in. Bij een eventuele beroepsprocedure zal dit in onze ogen anders kunnen zijn.

Reclamant merkt bij verschillende onderdelen op dat 'onderzoek door een onafhankelijk deskundige' ontbreekt. Er is in onze ogen geen enkele grondslag in het bestemmingsplan of in algemeen in de ruimtelijke ordening voor de stelling dat het zou moeten gaan om onderzoek van een onafhankelijk deskundige. Wij volstaan dan ook met de onderzoeken en adviezen van de eigen disciplines, door initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken ten aanzien van parkeren, verkeer en expeditie (Goudappel Coffeng d.d. 7 februari 2013 en 29 maart 2013) en bijvoorbeeld de inschakeling van de Veiligheidsregio.

niet duidelijk of het om een wijzigingsplan of bestemmingsplan gaat

Er is sprake van een wijzigingsplan en dat blijkt overduidelijk uit alle stukken. Ook de bekendmaking is daarin duidelijk. Dat in die bekendmaking abusievelijk wordt gezegd dat

zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend in plaats van bij burgemeester en wethouders doet daaraan niet af, gelet ook op de doorzendplicht. Reclamant heeft tijdig zienswijzen ingediend en is niet in zijn belangen geschaad.

de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan worden in het wijzigingsplan niet besproken

Het is juist dat in de toelichting van het wijzigingsplan over de voorwaarden daarvoor als genoemd in het bestemmingsplan niet met zoveel woorden wordt gesproken. In de diverse paragrafen van het wijzigingsplan wordt wel aangetoond dat aan de voorwaarden is voldaan. Gelet op deze zienswijze wordt aan de toelichting een paragraaf toegevoegd waarbij per voorwaarde wordt gemotiveerd op welke wijze en op grond waarvan aan die voorwaarde is voldaan.

Geen onderzoek naar duurzame ontwrichting van detailhandelstructuur

Zoals in het 'Vooraf' aangegeven is er al lange tijd sprake van deze uitbreiding en is die op allerlei niveaus besproken en geaccordeerd. Hierbij is al onderzoek uitgevoerd naar de distributieplanologische gevolgen van de uitbreiding. Niet alleen het ter visie gelegde rapport van OCD 'Draagvlakanalyse winkelaanbod dagelijkse sector Dordrecht, december 2011', maar ook uit een in 2010 namens Corio opgesteld DPO en een in 2008 opgesteld DPO in kader van het bestemmingsplan Gezondheidspark blijkt dat er geen sprake is van een ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Het bij het wijzigingsplan ter inzage gelegde OCD-rapport, spreekt duidelijk over voldoende draagvlak in Sterrenburg. Op pagina 18 van het rapport worden de uitkomsten van het distributieplanologisch onderzoek besproken. Uit het onderzoek blijkt dat voor winkelcentrum Sterrenburg ruimte is voor een substantiële uitbreiding. Vanwege de ingediende zienswijze heeft recentelijk een actualisatie van het DPO uit 2010 plaatsgevonden. Ondanks de gewijzigde economische omstandigheden is er nog steeds voldoende ruimte om de beoogde 3.000 m² bvo aan Sterrenburg toe te voegen. Tevens is hierbij gekeken naar de vraag of de uitbreiding van Sterrenburg zal leiden tot "ontwrichting van de detailhandelsstructuur". Uit de analyse blijkt dat de huidige positie van Crabbehof op dit moment al kwetsbaar is. De verschuivingen in koopkracht zijn door de uitbreiding van Sterrenburg echter zo marginaal, dat dit voor Crabbehof niet tot gevolg zal hebben dat Crabbehof in haar voortbestaan bedreigd wordt (Beoordeling effecten uitbreiding Dordrecht – WC Sterrenburg, WPM Groep, 30 Juli 2013). Dit DPO zal als bijlage aan het wijzigingsplan worden toegevoegd.

geen aandacht aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De uitbreiding van het winkelcentrum is op allerlei niveaus besproken en geaccordeerd. Het zeer recent vastgestelde bestemmingsplan 'Sterrenburg' heeft niet geleid tot bijvoorbeeld zienswijzen van provincie, rijksinstanties, Kamer van Koophandel. Hetzelfde geldt voor het ontwerp wijzigingsplan dat ook aan die instanties is toegezonden. Voorts merken we op dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een bestaand winkelcentrum dat wordt uitgebreid. Vanwege de ingediende zienswijze zal in de toelichting op het wijzigingsplan een paragraaf over de ladder voor duurzame verstedelijking worden opgenomen.

toelaatbare oppervlakte in strijd met wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan 'Sterrenburg' is bepaald dat de uitbreiding ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca maximaal 3000 m² bvo mag bedragen. Deze oppervlakte mag worden vergroot met de oppervlakte voor de functies detailhandel, dienstverlening en horeca – 1 die door kwaliteitsverbetering elders in het winkelcentrum verdwijnt.

In de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan is juist vanwege het belang en de gewenste verantwoording uitvoerig beschreven op welke wijze hiermee is omgegaan. Er staat:

"Het ingediende plan beslaat een netto-oppervlakte van totaal 3830 m² voor detailhandel. Doordat 790 m² wordt gerealiseerd ter vervanging van ruimten die in het bestaande winkelcentrum verdwijnen en op de verdieping 142 m² wordt omgezet in een maatschappelijke functie, bedraagt de netto-uitbreiding van het winkelcentrum 2898 m². Aangezien er in het bestemmingsplan 'Sterrenburg' sprake is van 'bvo' moeten ook de in de winkels opgenomen magazijnruimten en assemblageruimten worden opgenomen en komt daardoor de toe te voegen oppervlakte uit op 3137 m².

De afzonderlijke expeditieruimte, het daarbij behorende magazijn, de kantine en het kantoor van de nieuwe supermarkt worden in de regels en verbeelding zodanig aangegeven dat deze niet kunnen worden toegevoegd aan de winkels c.a. (gebruik voor detailhandel en dienstverlening is niet toegestaan).

Met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van maximaal 10 % van maten en getallen, wordt gebleven binnen de regels van het bestemmingsplan. Het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid voor genoemde 137 m2 wordt verantwoord geacht, nu er (ook) sprake is van winkelruimten in de verbinding tussen het bestaande winkelcentrum en de uitbreiding. Die winkelruimten op die locatie passen in het totale beeld van het winkelcentrum”.

Het is juist dat in de NEN 2580 de magazijnen en kantine bij de bvo meters opgeteld moeten worden. Zoals in de toelichting op het ontwerpwijzigingsplan beschreven is dit niet gedaan voor de afzonderlijke expeditieruimte, het daarbij behorende magazijn en de kantine en het kantoor van de nieuwe supermarkt en is - om te voorkomen dat dit als de winkelruimte zou worden gebruikt - in de regels uitdrukkelijk uitgesloten dat er ter plaatse detailhandel kan worden uitgeoefend.

Deze benadering is gekozen, omdat ook in de bestaande situatie deze onderdelen zijn afgescheiden van de supermarkt; momenteel gebruikt de supermarkt een ruimte onder een flat aan de Planetenlaan ter grootte van 520 m2 bvo, waar hij zijn magazijnen en kantine in heeft ondergebracht. Expeditie voor deze supermarkt vindt momenteel via de Planetenlaan plaats omdat de huidige expeditiestraat te krap is voor de opleggers.

Bij nadere beschouwing is het juist om de verplaatsing van het magazijn en kantine te betrekken bij de berekening van de uitbreiding. In de nieuwbouw worden deze ruimten namelijk in de uitbreiding opgenomen en wordt ten behoeve van de bestaande expeditiestraat bestaande ruimte gesloopt en de straat aangepast, zodat expeditieverkeer in de toekomst weer via deze straat kan verlopen. De huidige wijze van bevoorrading geeft veel overlast voor omwonenden, zodat de verplaatsing leidt tot kwaliteitsverbetering voor het winkelcentrum en de woon- en leefomgeving.

De berekening van de oppervlakte van de uitbreiding is dan als volgt:

- netto-oppervlakte van totaal 3830 m2 voor detailhandel.
- Magazijnen, kantines, kantoor totaal 910 m2
- Totaal: 4730 bvo

Minus de ruimten vanwege kwaliteitsverbetering: 1310 m2 (met daarin opgenomen de genoemde 520 m2 magazijn en kantine van de supermarkt)

Minus winkelruimten omzetten naar maatschappelijke functie: 142 m2

Minus totaal: 1452 m2

Blijft over 4730 bvo – 1452 is: 3298 m2.

In de hiervoor beschreven benadering wordt de oppervlakte van 3000 m2 bvo overschreden met 298 m2 en daarvoor kan de regeling van 10 % afwijking van maten en getallen worden toegepast. Het bestemmingsplan ‘Sterrenburg’ laat deze afwijking toe zolang de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en dat is thans niet het geval. Wij achten deze afwijking van 10 % vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk omdat het bestemmingsvlak zo geheel wordt opgevuld, zodat geen onbebouwde “loze ruimte” resteert die kan verrommelen of kan leiden tot vandalisme of hanggedrag van jongeren. Daar komt als hiervoor opgemerkt bij dat er ook winkelruimten zullen worden gerealiseerd in de verbinding tussen het bestaande winkelcentrum en de uitbreiding.

Voor de volledigheid merken we overigens op dat de expeditieruimte een overdekte gebouwgebonden buitenruimte is, die niet hoeft te worden meegeteld tot het bvo. De bevoorrading kan ook op straat plaatsvinden en dan telt de betreffende oppervlakte (ook) niet mee. Nu vanuit omgevingsfactoren, als woon- en leefklimaat, voorkomen hinder, bewust is gekozen voor een overdekte wijze van bevoorrading kan dat naar onze mening eveneens buiten de toelaatbare oppervlakte worden gehouden (de expeditiestraat is weliswaar overkapt, maar maakt geen onderdeel uit van het gebouw). Om te voorkomen dat er ter plaatse detailhandel c.a. kan worden uitgeoefend is uitdrukkelijk bepaald dat daar geen detailhandel c.a. mag worden uitgeoefend.

Eerder in deze notitie is al beschreven welk onderzoek is gedaan en dat verschillende instanties zijn geraadpleegd en hebben ingestemd met de uitbreiding van het winkelcentrum.

geen onderzoek naar parkeer en verkeer

Er heeft wel degelijk onderzoek plaatsgevonden naar de wijze van ontsluiting van het parkeerdak, de hoeveelheid parkeerplaatsen, de wijze van bevoorrading. Eventuele knelpunten en aanbevelingen zijn inmiddels in het ontwerp verwerkt.

In de toelichting is dat ook verwoord en wel op de volgende wijze:

“De bezoekers van het winkelcentrum en van de via dit wijzigingsplan geplande uitbreiding daarvan, maken gebruik van de bestaande wegenstructuur.

De toegang tot het parkeerdek, alsmede de locatie van bevoorrading vindt plaats op een verantwoorde (verkeersveilige) wijze.

De hoeveelheid parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde norm.

De locatie van de bevoorrading is akkoord voor zover het bevoorravingsverkeer niet keert en draait op de Galileilaan. Met de ondernemer dienen hierover nadere afspraken te worden gemaakt."

Voor genoemde onderdelen parkeren, verkeer en expeditie zijn in opdracht van initiatiefnemer onderzoeksrapporten opgesteld (Goudappel Coffeng d.d. 7 februari 2013 en 29 maart 2013) en ingediend bij de gemeente.

geen onderzoek naar woon- en leefklimaat

In de voorwaarden voor het wijzigingsplan staat niet dat onderzoek naar het woon- en leefklimaat moet worden uitgevoerd. Er staat alleen dat de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief mag worden beïnvloed door de uitbreiding van het winkelcentrum. Wij zijn van mening dat met "naaste omgeving" in de voorwaarde niet winkelcentrum Crabbehof wordt bedoeld.

Welhaast als vanzelfsprekend is het woon- en leefklimaat van de bewoners in de nabije omgeving onderdeel van de planvorming geweest. De initiatiefnemer heeft overleg met de eigenaren/bewoners van de Sterrenburgflat en heeft als gevolg van die gesprekken al diverse aanpassingen doorgevoerd.

Maar het gaat bij dit project niet alleen om de uitbreiding van het winkelcentrum, maar ook om een kwaliteitsverbetering van het bestaande winkelcentrum en daarbij gaat het voor een groot deel om een verbetering van de wijze van bevoorrading. De afgelopen jaren zijn er van omwonenden regelmatig klachten over de bevoorrading en door de wijzigingen wordt daarop ingespeeld.

Er wordt in het winkelcentrum meer ruimte gemaakt voor die bevoorrading en de ruimtes die daardoor verdwijnen, komen terug in het wijzigingsplan.

In een overleg met onder andere deze reclamant op 21 juni 2013 is dat toegelicht.

Er komen voldoende parkeerplekken op het parkeerdak, de ontsluiting daarvan ligt het verst van de woningen af en de toegang tot de winkels vanaf het parkeerdak is bepaald in overleg met bewoners.

De uitbreiding van het winkelcentrum heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit en er is geen toename van geluidbelasting. Gelet hierop is terecht geconstateerd dat aan deze voorwaarde is voldaan.

geen bodemonderzoek

Zowel het geldende bestemmingsplan Sterrenburg, als de voorloper daarvan geven op de uitbreidingslocatie de bestaande bebouwing aan, evenals de mogelijkheid om die uit te breiden. Gegevens over de bodemkwaliteit worden in die situatie ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

In opdracht van initiatiefnemer is bodemonderzoek uitgevoerd. In het rapport 1 november 2012 (Hofstede cs, milieuvanadviseurs) is geconcludeerd dat op het grootste deel van het terrein in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging is vastgesteld. De plaatselijk aangetroffen sterke verontreiniging met PCB's vormt echter een belemmering bij de herontwikkeling van het terrein. Vanwege die constatering is besloten over te gaan tot sanering, zodat voor de start van de bouw de grond geschikt is voor de beoogde functies.

de financiële en economische uitvoerbaarheid is onvoldoende en deugdelijk toegelicht

Er is sprake van een particulier initiatief en met die initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Aspecten als kostenverhaal en planschadeafwenteling zijn daarin opgenomen.

Het is niet nodig de financiële positie van deze ondernemer in het wijzigingsplan te beschrijven. Ook hierbij ontgaat het belang van reclamant ons.

geen maximum oppervlakte opgenomen in regels en niet beperkt tot begane grond

Deze zienswijze is juist en heeft tot gevolg dat de regels op die onderdelen zullen worden aangepast. We zullen daarbij de regels uit het bestemmingsplan 'Sterrenburg' overnemen in dit wijzigingsplan.

Voor de volledigheid merken we op dat de maximale bouwhoogte is gesteld op 10 m om daarmee o.a. een balustrade rondom het parkeerdak te maken (hoogte ca. 6.70 m) en een overkapping bij de toegang naar de winkels (ca. 8.60 m).

niet duidelijk wat onder ondersteunende functies moet worden verstaan

In artikel 3.1 wordt gesproken over bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen.

In artikel 3.4 wordt gesproken over ondersteunde functies, zoals expeditieruimte, magazijnruimte, kantoor en kantine. Verkoopruimten zijn daar niet toegestaan.

In beide gevallen noemt het artikel de voorbeelden waar het over gaat, zodat uit de regels blijkt welk gebruik is toegestaan. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is opgemerkt ten aanzien van het gebruik dat valt binnen de term bvo (toelaatbare oppervlakte).

Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen:

- Afzonderlijk teksten over wijzigingsvoorwaarden opnemen in toelichting
 - Geactualiseerd DPO ter visie leggen
 - Tekst over ladder voor duurzame verstedelijking opnemen in toelichting
 - Aanpassen regels door maximum oppervlakte en begane grond te noemen
- en voor het overige ongegrond te verklaren.

Dordrecht, 12 september 2013
Burgemeester en wethouders