

VOORBLAD

Bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.

Zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen

Status: vastgesteld, gemeenteraad

Datum: 25 november 2021

IDN code: NL.IMRO.0384.BPkruidenhof-VG01

Zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kruidenhof 26 e.o.' (NL.IMRO.0384.BPkruidenhof-OW01) heeft vanaf 7 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor geboden termijn. Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan aanleiding gegeven voor een aantal ambtshalve wijzigingen.

In deze zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen, zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijzen meegewogen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven voor het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel worden er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De ambtshalve wijzigingen worden in deze nota beschreven.

Leeswijzer

Onder 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie en onder 2 worden de verschillende ambtshalve wijzigingen beschreven.

Inhoudsopgave

Inleiding

Leeswijze

1. Zienswijzen
2. Ambtshalve wijzigingen

1. Zienswijzen samengevat en beantwoord

Hieronder zijn alle ingekomen zienswijzen samengevat en puntsgewijs beantwoord.

Zienswijze 1	document nummer: 2021-041572
Samenvatting	1. Reclamant geeft aan dat de uitbreiding van Jumbo geoorloofd en noodzakelijk is, passend bij de functie van een wijkverzorgend boodschappencentrum. Tegelijkertijd merkt reclamant op dat de uitbreiding van de Jumbo ten koste gaat van de slager. Reclamant komt hier graag en ziet het vertrek van de slager als een verslechtering van de diversiteit van het aanbod winkels, zeker in combinatie met het recent aangekondigde vertrek van de slijterij. Reclamant heeft als voorstel om ter hoogte van de avondwinkel een aanbouw te realiseren waarin de slager en de vishandel zich kunnen vestigen. Reclamant sluit af met de oproep dat Winkelcentrum Kruidenhof zijn kwalitatieve aanbod winkels in diversiteit moet behouden.
Beantwoording	1. Allereerst zijn wij het met reclamant eens dat Winkelcentrum Kuidenhof een kwalitatief goed aanbod moet hebben. Dat is mede de reden dat wij dit bestemmingsplan maken waarin de toekomstbestendigheid van Jumbo wordt verzekerd. Goed om te vermelden is dat een bestemmingsplan de kaders vastlegt hoe gronden bebouwd en in gebruik genomen kunnen worden. Het bestemmingsplan legt niet vast welke winkel op welke plek gevestigd mag worden (branchering) en wie de eigenaar/gebruiker van de gronden mag zijn. Hiervoor geldt vrijheid van vestiging. Als gemeente hebben wij geen invloed op het vestigen en het vertrek van ondernemers. In het geval van de slager is dit iets wat de eigenaar privaatrechtelijk met haar huurders regelt. Als gemeente kunnen en mogen we daar geen invloed op uitoefenen. Met de gekozen bestemming 'Centrum' maken we met het bestemmingsplan een diversiteit aan functies mogelijk (detailhandel, dienstverlening en horeca categorie 1/2). Zo bieden wij brede gebruiksmogelijkheden binnen het winkelcentrum en zien we goede mogelijkheden voor nieuwe invullingen binnen het winkelcentrum indien een ondernemer onverhoopt vertrekt, zoals de genoemde slijterij. Wij zijn van mening dat we zo de juiste kaders in het bestemmingsplan vastleggen waarmee we Winkelcentrum Kruidenhof toekomstbestendig houden.
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Zienswijze 2	Dossier nummer: 2021-058061
Samenvatting	1. Reclamant geeft aan dat het plan vanwege de ruimtelijke gevolgen niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Als reden hiervoor wordt genoemd dat als gevolg van dit bestemmingsplan een deel van de gevestigde slager wordt betrokken bij de uitbreiding van de supermarkt. Reclamant kan zich hier niet in vinden.

	<p>2. Reclamant stelt de behoefte aan de ontwikkeling ter discussie. Reclamant ziet niet in dat er behoefte is aan een geringe uitbreiding van de supermarkt en geeft aan dat in de toelichting een onderbouwing van de behoefte ontbreekt waardoor niet voldaan wordt aan artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).</p> <p>3. Volgens reclamant zijn de belangen in dit plan onvoldoende afgewogen en voldoet het plan niet aan de daarvoor vereiste zorgvuldigheid. Dit vanwege het feit dat in de toelichting geen alternatieven met bijbehorende voor- en nadelen worden genoemd.</p>
Beantwoording	<p>1. Een bestemmingsplan legt de kaders vast hoe gronden bebouwd en in gebruik genomen kunnen worden. Het bestemmingsplan legt niet vast welke winkel op welke plek gevestigd mag worden (branchering) en wie de eigenaar/gebruiker van de gronden mag zijn. Hiervoor geldt vrijheid van vestiging. Als gemeente hebben wij geen invloed op het vestigen en het vertrek van ondernemers. In het geval van de slager is dit iets wat de eigenaar privaatrechtelijk met haar huurders regelt. Als gemeente kunnen en mogen we daar geen invloed op uitoefenen.</p> <p>2. Artikel 3.1.6, eerste lid, Bro regelt dat wanneer sprake is van stedelijke ontwikkelingen dat er in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij gemotiveerd aangegeven dat er gezien de geringe uitbreiding, er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zodoende is artikel 3.1.6 Bro hier niet van toepassing.</p> <p>In de detailhandelsvisie uit 2014 is opgenomen dat uitbreiding van het winkelvloeroppervlak geoorloofd is, mits het passend is bij de functie van wijkverzorgend boodschappencentrum, en mits het past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de maximale maat van het winkelcentrum. Ook in de actualisatie van de detailhandelsvisie voor Holland Park uit 2019 is opgenomen dat de uitbreiding van deze supermarkt het toekomstperspectief vergroot voor het hele winkelcentrum Kruidenhof. De voorgestelde uitbreiding past binnen de toen berekende marktruimte van 2.700 – 3.100 m² wvo voor heel Diemen.</p> <p>Daarnaast is beoogde uitbreiding van de supermarkt gefocust op het kunnen realiseren van een moderne en toekomstbestendige supermarkt. Door de uitbreiding wordt het mogelijk om de winkel efficiënter in te delen en beter in te spelen op de wensen en eisen van de consument. Tevens wordt het voor de supermarkt mogelijk om de uitstraling van het winkelpand te verbeteren en goede personeelsruimtes te realiseren. Gelet op deze omstandigheden zijn wij van mening dat sprake is van een behoefte aan deze ontwikkeling.</p> <p>3. Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan aandacht moet worden besteed aan alternatieven. Uit de zienswijze blijkt echter niet welke alternatieven er zouden zijn en onderzocht zouden moeten worden. Op grond van vaste rechtspraak is een verwijzing naar alternatieven alleen een argument als deze ook worden aangedragen en onderbouwd. Bovendien moeten deze dan ook reëel zijn met het oog op de nagestreefde ontwikkeling. Dit alles blijkt niet uit de zienswijze.</p>

Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.
--	--

2. Ambtshalve wijzigingen

In dit deel van de nota zijn de wijzigingen beschreven die ambtshalve worden doorgevoerd, dus anders dan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen.

Nr	Betreft	Omschrijving	Ontwerpbestemmingsplan (on01)	Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan (vg01)
1	Toelichting (4.2)	In het akoestisch onderzoek industrielawaai behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een bevoorradingssituatie in de avonduren. Gedurende de procedure is echter gebleken dat het laden en lossen in de vroege ochtend plaatsvindt. Het akoestisch onderzoek is op dit punt aangepast.	Voor de laad- en losactiviteiten in relatie tot de woningen aan de Pijlkruid (Pijlkruid 36, 38, 40, 42, 44, 46 en 48) worden maatwerkvoorschriften opgesteld van maximaal 77 dB in de avondperiode als gevolg van kortstondige piekgeluiden ten tijde van de bevoorrading van de supermarkt. Er is sprake van een reeds bestaande laad- en lossituatie zonder aantoonbare geluidsklachten welke niet zal wijzigen na uitbreiding van de supermarkt.	Voor de laad- en losactiviteiten in relatie tot verschillende woningen ter hoogte van de Pijlkruid, Knoopkruid, Kruidenhof, Sint Janskruid en Havikskruid worden maatwerkvoorschriften opgesteld vanwege kortstondige piekgeluiden ten tijde van de bevoorrading van de supermarkt. Er is sprake van een reeds bestaande laad- en lossituatie zonder aantoonbare geluidsklachten welke niet wezenlijk zal wijzigen na uitbreiding van de supermarkt
2	Toelichting (4.7)	In het ontwerpbestemmingsplan is reeds aangekondigd dat er nog nader soortgericht onderzoek zou plaatsvinden naar vleermuizen en gierzwaluw. Het onderzoek is in middels afgerond en verwerkt.	-	Geconcludeerd wordt dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van de ontwikkeling.