

Raadsbesluit 2016.0067421

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde en vaststellen exploitatieplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 december 2016 nummer 2016.0067421;

besluit:

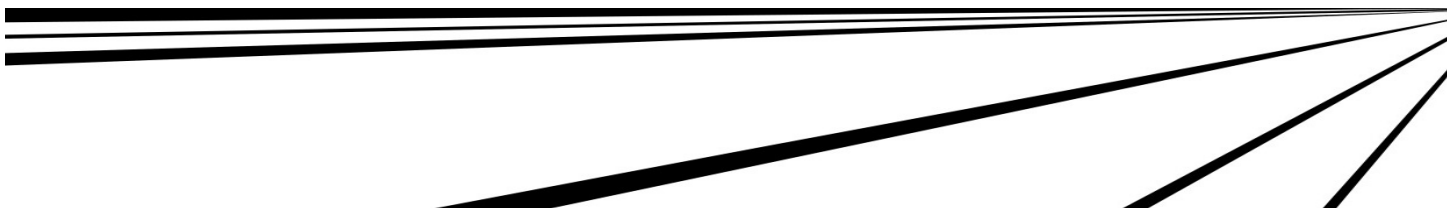
Op grond van het voorgaande besluit van het college de raad voor te stellen om:

1. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde vast te stellen;
2. de zienswijzen van
 - a. Achmea rechtsbijstand, namens dhr. en mw. Fokker
 - b. Dhr. Luijkx
 - c. Blenheim advocaten, namens de Gebr. Verburg
 - d. E.P. Heeneman en G.P.J.M. Heeneman-Claessensdie allen tijdig ontvangen zijn, ontvankelijk te verklaren;
3. niet in te stemmen met de zienswijzen;
4. Het bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' vast te stellen;
5. het exploitatieplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' vast te stellen;
6. het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken en het vastgestelde exploitatieplan gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
7. het college van Burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2017.

De griffier,

De voorzitter,



Voorstelnummer 2016.0067421
Volgvel 2

J. van der Rhee, B.Ha

drs. Th.L.N. Weterings

Raadsvoorstel 2016.0067421

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' en vaststellen exploitatieplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde'

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller Dominique Ong
Collegevergadering 6 december 2016
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' worden de ontwikkelingen van een verplaatste Lidl en een nieuw dorpshuis met dorpsplein in Zwanenburg mogelijk gemaakt.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

Ontwikkeling nieuwe Lidl

De nieuwe Lidl wordt ontwikkeld op de plek van het oude dorpshuis. Deze grond is in eigendom van Stichting de Olm. De overeenkomst tussen de gemeente en de Stichting de Olm is in de afrondende fase. Voor dit perceel is een exploitatieplan noodzakelijk.

Ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis en dorpsplein

De ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis vindt plaats op grond welke in eigendom is en blijft van de gemeente Haarlemmermeer. De ontwikkeling van het dorpsplein vindt plaats op grond welke momenteel in eigendom is van Lidl. Om de verplaatsing van Lidl mogelijk te maken naar de locatie van het huidige dorpshuis De Olm dient een exploitatieplan te worden opgesteld daar een deel van de grond niet in bezit is van de gemeente. De realisatie van het dorpshuis en dorpsplein wordt grotendeels gedekt door een reeds verleende subsidie van Stichting Leefomgeving Schiphol.

Exploitatieplan

Gelet op de functionele samenhang tussen de beide onderdelen van het bestemmingsplan, het ene plan kan niet zonder het andere worden uitgevoerd, is een exploitatieplan voor beide delen verplicht. Voor het gehele plangebied is daarom een exploitatieplan opgesteld welke tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld zal worden.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het college is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde vast te stellen;
2. de zienswijzen van
 - a. Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Fokker
 - b. De heer Luijkx
 - c. Blenheim advocaten, namens de Gebr. Verburg
 - d. E.P. Heeneman en G.P.J.M. Heeneman-Claessensdie allen tijdig ontvangen zijn, ontvankelijk te verklaren;
3. niet in te stemmen met de zienswijzen;
4. het bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' vast te stellen;
5. het exploitatieplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' vast te stellen;
6. het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken en het vastgestelde exploitatieplan gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
7. het college van Burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

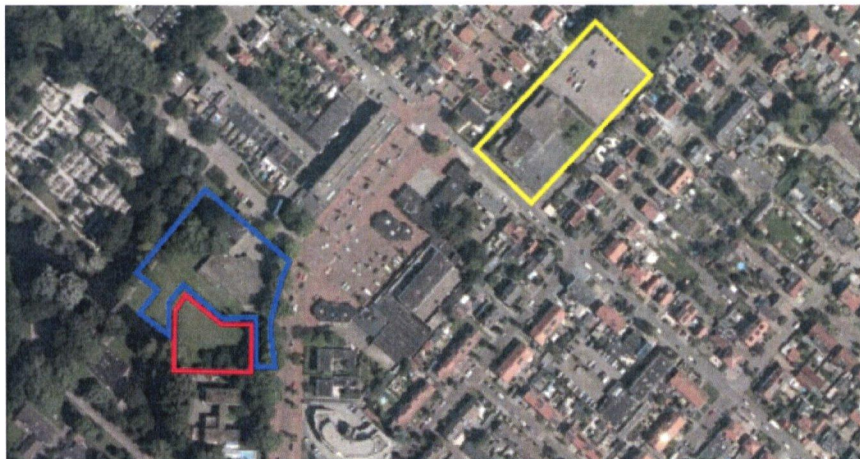
Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' worden de ontwikkelingen van een nieuwe Lidl en een nieuw dorps huis in Zwanenburg mogelijk gemaakt.

Wat gaan we daarvoor doen?

Aanleiding

Voor de ontwikkeling van Hart van Zwanenburg is in 2011 een ruimtelijk kader vastgesteld met daarin onder andere ruimte voor een dorps huis en dorpsplein en een daarvoor benodigde verplaatsing van de Lidl (2011.0031717). De wijzigingsbevoegdheden die voor de ontwikkelingen in de drie gebieden in het bestemmingsplan 'Zwanenburg' waren opgenomen, zijn in augustus 2014 bij de behandeling door de Raad van State deels vernietigd.

De plannen voor de ontwikkeling van het dorps huis, het dorpsplein en de verplaatsing van de Lidl zijn op onderdelen aangepast en inmiddels dusdanig concreet dat hiervoor een bestemmingsplan opgesteld is.



plangebied bestemmingsplan Zwanenburg de Kom Noordwestzijde, rood omlijnd het dorpshuis, blauw omlijn het dorpsplein, geel omlijnd de Lidl

Inhoud bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- Het dorpshuis met dorpsplein op de locatie waar nu de Lidl is gevestigd (Dennenlaan 133);
- Herplaatsing Lidl naar voormalige locatie dorpshuis (Olmenlaan 141).

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg (art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) was het voorontwerp bestemmingsplan 'Zwanenburg', waarin de ontwikkelingen voor het Hart van Zwanenburg als wijzigingsbevoegdheden waren opgenomen, destijds voorgelegd aan de wettelijk verplichte vooroverlegpartners. De provincie Noord-Holland had geen aanleiding gezien om tegen het plan te ageren. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft ingestemd met de voorgenomen watercompensatie. Het nu voorliggende plan is niet in strijd met provinciaal- en rijksbeleid. Om die reden is geen vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 september 2016 zes weken ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. In de bij dit raadsvoorstel gevoegde Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' zijn de zienswijzen verwoord en van een reactie voorzien.

Wat mag het kosten?

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

Ontwikkeling nieuwe Lidl

De nieuwe Lidl wordt ontwikkeld op de plek van het oude dorpshuis. Deze grond is in eigendom van Stichting de Olm. De overeenkomst tussen de gemeente en de Stichting de Olm is in de afrondende fase. Voor dit perceel is een exploitatieplan noodzakelijk

Ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis en dorpsplein

De ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis vindt plaats op grond welke in eigendom is en blijft van de gemeente Haarlemmermeer. De ontwikkeling van het dorpsplein vindt plaats op grond welke momenteel in eigendom is van Lidl. Om de verplaatsing van Lidl mogelijk te maken naar de locatie van het huidige dorpshuis De Olm diende een exploitatieplan te worden opgesteld daar een deel van de grond niet in bezit is van de gemeente. De realisatie van het dorpshuis en dorpsplein wordt grotendeels gedekt door een reeds verleende subsidie van Stichting Leefomgeving Schiphol.

Exploitatieplan

Gelet op de functionele samenhang tussen de beide onderdelen van het bestemmingsplan, het ene plan kan niet zonder het andere worden uitgevoerd, is een exploitatieplan voor beide delen verplicht. Voor het gehele plangebied is daarom een exploitatieplan opgesteld welke tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld zal worden.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het college is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel bestaat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Overige relevante informatie

Communicatie

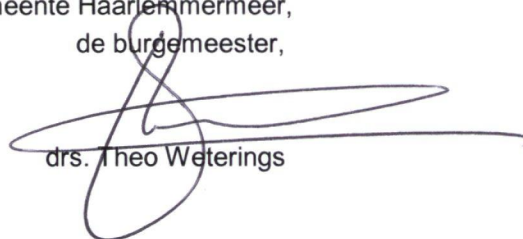
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld.

4. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. Carel Brugman



drs. Theo Weterings

Bijlage(n):

- Nota van zienswijzen
- Exploitatieplan
- Toelichting, regels en verbeelding

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde'

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' (2016.0067421)

A. Procedure

B. Zienswijzenbeoordeling

A. Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 7 september 2016 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 8 september 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn zienswijzen binnengekomen, afkomstig van:

1. Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Fokker
2. De heer Luijkx
3. Blenheim advocaten, namens de Gebr. Verburg
4. E.P. Heeneman en G.P.J.M. Heeneman-Claessens

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Ze zijn daarom alle ontvankelijk.

B. Zienswijzenbeoordeling

Hierna hebben wij de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

Zienswijze 1 van Achmea rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Fokker

Reclamanten wonen aan de Iepenlaan 91. Zij vrezen dat door de komst van een supermarkt met deze afmetingen, hun woning volledig ingebouwd gaat worden. Daarnaast zal door de omvang van het pand de toetreding van daglicht tot de woning beperkt worden. Reclamanten menen dat de afstand van het pand tot de perceelgrens verlengd moet worden en de bouwhoogte moet worden teruggebracht naar 4 meter.

Reactie

De afmeting van het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' is nagenoeg gelijk aan het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Zwanenburg'. Hoewel het bouwvlak thans niet helemaal is volgebouwd, is dat op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Zwanenburg' wel mogelijk. Ook staat de nu nog geldende bestemming Maatschappelijk op het betreffende perceel een ruime invulling van maatschappelijke bestemmingen toe, zoals een school, een kerk of een ziekenhuis toe. Wij menen daarom dat de belasting voor de woonomgeving met de komst van een supermarkt niet wezenlijk verschilt met de belasting die thans op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Voor wat betreft de daglichttoetreding is voor de ontwikkeling van de Lidl onderzocht wat de effecten van schaduwwerking op de omgeving zijn. Geconcludeerd is dat het bouwvolume en de plek van de bebouwing niet substantieel verandert ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast krijgt de nieuwe bebouwing een zadeldak wat weinig schaduw op de omgeving geeft.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en de verbeelding te wijzigen.

Zienswijze 2 van de heer Luijkx

Reclamant heeft opgemerkt dat het pand voor de Lidl is opgeschoven richting Iepenlaan. Dit houdt in dat de inrit en de laad- en loswal aan de zijde van de Olmenlaan is komen te liggen en er niet meer om het pand heen gereden kan worden. Hierdoor ontstaat er overlast van auto- en vrachtverkeer in

de nabijheid van zijn woning aan de Olmenlaan 141a. Gelet hierop vreest reclamant voor waardevermindering van zijn woning en zal daarom bij uitvoering van dit plan planschade claimen.

Reactie:

Dat er ten gevolge van het bouwplan een verkeerstoename zal zijn, wordt niet betwist. Zoals eerder echter al is opgemerkt, staat de nu nog geldende bestemming Maatschappelijk op het betreffende perceel een ruime invulling van maatschappelijke bestemmingen toe, zoals een school, een kerk of een ziekenhuis toe met de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking. Hoewel niet in geding is dat de komst van een supermarkt de woonbeleving van de omwonenden beïnvloedt, zullen bewoners in centrumgebied er rekening mee moeten houden dat een centrum onderhevig is aan nieuwe ontwikkelingen. Indien reclamant meent dat er sprake is van planschade staat het hem uiteraard vrij een beroep te doen op de planschaderegeling van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Conclusie

De bovengenoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 van Blenheim advocaten, namens de Gebr. Verburg

De zienswijze richt zich op verschillende onderdelen. Per onderdeel hebben wij de zienswijze van gemeentelijk commentaar voorzien.

1. Ladder duurzame verstedelijking

De gemeenteraad heeft nagelaten aan te tonen dat de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl in een actuele regionale behoefte voorziet. Reclamanten menen dat het plan zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. Zwanenburg wordt getroffen door leegstand. Door de komst van Sugar City zal deze leegstand blijven toenemen. Een voorbeeld is de verplaatsing van Dirk van den Broek van de Dennenlaan naar het Sugar Cityterrein. Er is nog geen nieuwe bestemming voor het pand aan de Dennenlaan.

Reactie:

Met de verplaatsing van de Lidl is geen sprake van een toename van leegstand. Het voorgenomen plan maakt niet een nieuwe winkel mogelijk, maar zorgt ervoor dat een bestaande winkel op een andere locatie kan uitbreiden en toekomstbestendig wordt. De leegstandproblematiek in Zwanenburg heeft onze aandacht maar is van een andere orde dan de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

2. Strijd met provinciaal en regionaal beleid

Het perceel Olmenlaan 141 waar de Lidl zich gaat vestigen heeft thans de bestemming Maatschappelijk en zal wijzigen naar de bestemming Detailhandel. Dit betekent dat het bestemmingsplan nieuwe detailhandel mogelijk maakt met een winkelloppervlak van meer dan 1500 m². Dit voldoet niet aan de eisen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe detailhandel mogelijk. Het gaat hier om verplaatsing van de bestemming detailhandel. De toekomstige Lidl heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van ca. 2000 m², maar het winkelvloeroppervlak bedraagt 1.225 m². De toename in oppervlak heeft voornamelijk betrekking op de nevenruimten, waarvoor in het huidige gebouw onvoldoende ruimte is. Voor wat betreft het winkelvloeroppervlak is er derhalve geen strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De nieuwe detailhandel is voorts niet in overeenstemming met het 'Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020'. Op grond van dit beleid zijn nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk

als de huidige structuur hiermee versterkt wordt en als de ontwikkeling niet in een bestaande winkellocatie mogelijk is. De gemeente heeft dit niet onderzocht.

Reactie

Zoals eerder gesteld is hier geen sprake van een nieuwe ontwikkeling maar van verplaatsing van het huidige winkelpand. Wij delen de mening van reclamant dat er strijd is met het regionaal detailhandelsbeleid daarom niet.

3. Strijd met gemeentelijk beleid

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de gemeentelijke 'Beleidsnota commerciële voorzieningen' en de Structuurvisie Haarlemmermeer. De gemeente stelt in haar eigen beleid extra kritisch te zijn bij nieuwe ontwikkelingen om leegstand te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven dat door veranderingen in de samenleving er steeds minder vierkante meters aan winkelopervlakte noodzakelijk zijn.

Reactie

Wij verwijzen voor beantwoording naar punt 1 en 2.

4. Geluid

Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor gemengde gebieden een richtafstand aanbevolen van 10 meter tussen woningen en een supermarktfunctie. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

Reactie

In de VNG brochure staan richtlijnen waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. In dit geval hebben we het over het centrumgebied van Zwanenburg waar de functies gemengd zijn. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn in centrumgebieden waar wonen en detailhandel veelal direct aan elkaar grenzen niet toepasbaar.

In de Toelichting van het bestemmingsplan staat dat de geluidsbelasting van de totale indirecte hinder ten hoogste 52 db (A) bedraagt. Deze waarde is hoger dan de voorkeuswaarde van 50 dB (A) die in de VNG-brochure wordt vermeld. Onvoldoende is onderbouwd waarom deze situatie als acceptabel wordt beschouwd.

Reactie

Deze waarde is inderdaad (iets) hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar blijft ruimschoots onder de maximale grenswaarde van 65 dB (A) etmaalwaarde. Uit de door LBP-sight uitgevoerde akoestische rapportage is gebleken dat hiermee de geluidbelasting binnen de woningen op een aanvaardbaar niveau blijft. Wij menen dat hiermee voldoende onderbouwd is waarom deze situatie als acceptabel wordt beschouwd.

5. Verkeer

In de rapportage van bureau ARUP over de verkeerseffecten van de ontwikkelingen worden onjuiste conclusies getrokken omdat geen rekening wordt gehouden met de verkeersgeneratie in de Dennenlaan als gevolg van de verkeersafwikkeling van Sugar City.

Reactie

Het verkeer naar de Lidl maakt in de huidige situatie al gebruik van de Dennenlaan. Voor wat betreft de Dennenlaan betekent dit dus geen extra verkeersdruk. Voor de Olmenlaan, Iepenlaan en Essenlaan wijzigt de situatie echter wel. Voor deze straten is onderzocht of er voor wat betreft de verkeer genererende werking problemen te verwachten zijn. Gezien de lage intensiteiten mag verwacht worden dat zich hier geen afwikkelingsproblemen voordoen.

6. Bodem

In de Toelichting wordt gesteld dat uit onderzoek is gebleken dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. In de bijlagen bij de Toelichting is de rapportage bodemonderzoek echter niet bijgevoegd. De resultaten van het bodemonderzoek kunnen daarom niet worden gecontroleerd.

Reactie

Het bodemonderzoek behoort niet tot de verplichte bijbehorende stukken van een ontwerpbestemmingsplan die via elektronische weg beschikbaar moeten worden gesteld. Om het aantal bijgevoegde onderzoeken beheersbaar te houden hebben wij ervoor gekozen om, naast de verplichte bijlagen, alleen de onderzoeken toe te voegen die relevant zijn voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. In de Toelichting hebben wij dan ook niet vermeld dat het bodemonderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Dat neemt niet weg dat het hier om een openbaar stuk gaat dat te allen tijde opvraagbaar is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4 van E.P. Heeneman en G.P.J.M. Heeneman-Claessens

Reclamanten wonen aan de Dennenlaan 142. De zienswijze richt zich op verschillende onderdelen. Per onderdeel wordt de zienswijze van gemeentelijk commentaar voorzien.

1. Ladder van duurzame verstedelijking

Reclamanten zijn van mening dat de behoefte aan toename van detailhandel (480 m² winkelvloeroppervlakte (wvo)) niet voldoende onderbouwd is in het bestemmingsplan. Dit komt terug in het gemaximeerde aantal wvo detailhandel in de regels en in de ladder van duurzame verstedelijking in de toelichting. Reclamanten menen dat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in een actuele regionale behoefte en daarmee is strijd is met jurisprudentie, het regionaal detailhandelsbeleid, het gemeentelijk detailhandelsbeleid en het Randstad Koopstromen Onderzoek.

Reactie

De huidige Lidl heeft een oppervlakte van circa 845 m² bvo. Daarvan betreft 745 m² wvo. De toekomstige Lidl heeft een bvo van circa 2.000 m² en een wvo van 1.225 m². De toename in oppervlak heeft voornamelijk betrekking op de nevenruimten, waarvoor in het huidige gebouw onvoldoende ruimte beschikbaar is. Voorheen was er slechts 100 m² beschikbaar voor nevenruimten. In de toekomst bedraagt dit oppervlak bijna 800 m².

De toename in vierkante meters wvo bedraagt ten opzichte van de huidige situatie 480 m². Deze toename is nodig voor het realiseren van een toekomstbestendige supermarkt en een dorpshart dat past bij de wensen van de consument. Bovendien past dit bij de huidige supermarktformules, zoals deze nu door onder andere filialen van de Lidl worden gehanteerd. In de toekomstige situatie wordt ook de parkeersituatie verbeterd. Hiermee kan de Lidl als volwaardig anker voor de Kom functioneren, zoals in het eerste punt genoemd staat.

Het voorgenomen plan maakt bovendien niet een nieuwe winkel mogelijk, maar zorgt ervoor dat een bestaande winkel op een andere locatie kan uitbreiden en toekomstbestendig wordt. Het plan zorgt

voor een versterking van het kernwinkelgebied van Zwanenburg en betreft een toekomstgerichte ontwikkeling.

Wij delen de mening van reclamant dat er strijd is met het regionaal dan wel gemeentelijk detailhandelsbeleid daarom niet.

2. Ondersteunende activiteiten

Reclamanten zijn van mening dat de standaard gebruiksmogelijkheid binnen de bestemming detailhandel met betrekking tot het mogelijk maken van gebruik van gebouwen voor ondersteunende activiteiten hier niet gebruikt dient te worden.

Reactie

Deze gebruiksmogelijkheid zit standaard in de bestemming Detailhandel en maakt het voor supermarkten mogelijk om bijvoorbeeld een kleine koffiecorner te realiseren of een hakkenbar. De Lidl maakt thans geen gebruik van deze mogelijkheid. Desalniettemin willen we deze mogelijkheid niet uitsluiten.

3. Parkeernormen

Reclamanten hebben diverse bedenkingen bij de parkeernormen die in het bestemmingsplan gehanteerd worden. Reclamanten zijn van mening dat er in het bestemmingsplan uitgegaan moet worden van de worst case scenario van de huidige CROW-normen.

Reactie

De raad heeft in het ruimtelijk kader parkeernormen voor de ontwikkelingen in de Kom van Zwanenburg opgenomen. Op basis van deze normen heeft planontwikkeling plaatsgevonden. Gezien het feit dat het kader uit 2011 is en de CROW-normen op sommige aspecten hoger liggen, hebben we de in 2011 vastgestelde normen naar boven bijgesteld:

*Buurthuis 3,7 in plaats van 3
Bibliotheek 1,2 in plaats van 0,3
Sportzaal 2,9 in plaats van 2,2
Detailhandel 5,4 in plaats van 4*

Het is echter ruimtelijk gezien niet mogelijk om bij alle functies het worst case scenario van de huidige CROW te halen. Dit is ook niet noodzakelijk. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende.

4. Uitwisselbaarheid dorpshuis en bibliotheek

Reclamanten zijn van mening dat door het verschil in parkeernormen tussen een buurthuis en bibliotheek deze m2 binnen het dorpshuis niet uitwisselbaar zouden moeten zijn. Reclamanten stellen dat de m2 van beide functies genormeerd dienen te worden in de regels.

Reactie

Het begrenzen van de m2 per functie zou betekenen dat het deel van het dorpshuis waar de bibliotheek nu gepland is, niet voor iets anders ingezet zou kunnen worden. Om leegstand te voorkomen kiest de gemeente voor de mogelijkheid om binnen het gebouw flexibel om te gaan met de m2 van het dorpshuis en de bibliotheek. Reclamanten hebben gelijk dat de parkeernorm voor een buurthuis (3,7) hoger ligt dan die van een bibliotheek (1,2). Indien in de toekomst het deel dat nu gepland staat als bibliotheek alsnog dorpshuis wordt dan betekent dat een extra maatgevende parkeervraag van 2 parkeerplaatsen op vrijdagavond en zaterdagmiddag. De gemeente vindt dit

verschil in een centrumgebied acceptabel.

5. Parkeren op het dorpsplein

Reclamanten uiten hun zorgen over het feit dat het dorpsplein de bestemming Verkeer heeft en daardoor mogelijk vol met parkeerplaatsen zal komen. Reclamanten zouden in de regels opgenomen willen zien dat het plein vrij blijft van parkeren.

Reactie

Naast het dorpshuis is het dorpsplein geprojecteerd. Op het dorpsplein zullen geen parkeerplaatsen worden aangelegd. De inrichtingstekening waarop dit is weergegeven en de tekening van de inrichting van de parkeerplaatsen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Verkeersstructuur

Reclamanten zijn van mening dat de verkeersintensiteiten voor de nieuwe functie dorpshuis, sporthal en bibliotheek niet voldoende zijn onderzocht. Het is een omissie dat gesteld wordt dat de verkeersintensiteiten van de huidige Lidl groter zijn dan het toekomstige dorpshuis, bibliotheek en sporthal.

Reactie

De verkeersgeneratie van maatschappelijke functies als een dorpshuis, bibliotheek en sporthal is aanzienlijk lager dan die van de huidige functie detailhandel. Een discountsupermarkt in 'rest bebouwde kom' heeft een verkeersgeneratie van 115,9 per 100m² bvo. Dit is vele malen hoger dan voor maatschappelijke voorzieningen. De Dennenlaan heeft daarom voldoende capaciteit om de verandering in functies te verwerken.

7. Parkeerbalans

Reclamanten zijn van mening dat in figuur 7 onvoldoende parkeerplaatsen zijn ingetekend om te voldoen aan de parkeernomen.

Daarnaast merken reclamanten op dat de openingstijden van de Lidl op zaterdagavond en zondagmiddag niet goed meegenomen zijn in de parkeerbalans.

Reactie

Figuur 7 is een schematische weergave van het voorlopig ontwerp van het dorpsplein en de parkeerplaatsen. Dit huidige ontwerp bevat meer dan de benodigde 900 m² dorpsplein en dit zal in samenhang met de benodigde parkeerplaatsen in de komende periode nog verder geoptimaliseerd worden.

Het is juist dat de reclamanten opmerken dat de aanwezigheidspercentages voor de Lidl voor zaterdagavond en zondagmiddag niet in de parkeerbalans zijn opgenomen. De maatgevende parkeervraag voor zaterdagavond is echter 46 plaatsen en zondagmiddag 18,6 plaatsen. Terwijl op het drukste deel van de week de vraag 102 is. Dit betekent dat indien de nieuwe Lidl op zaterdagavond en zondagmiddag open is dit goed binnen het geplande aantal parkeerplaatsen op te vangen is.

8. Groen en waterstructuur

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende groen wordt gecompenseerd in het plan. Door de

ontwikkeling van het dorps huis en door watercompensatie verdwijnt het huidige grasveld en deze wordt naar mening van de reclamanten onvoldoende gecompenseerd.

Reactie

Ten gevolge van de ontwikkeling zal inderdaad een deel van het grasveld verdwijnen. Met de realisering van Park Zwanenburg is er echter al voldoende groen gecompenseerd voor geheel Zwanenburg. Het is daarom niet noodzakelijk om in het centrumgebied kleine stukken groen die ten gevolge van ontwikkelingen verdwijnen te compenseren.

9. Keurvergunning

Conform de regelgeving dient er een keurvergunning aangevraagd te worden voor een toename van meer dan 5000 m² verharding. Reclamanten zijn van mening dat deze keurvergunning afgegeven dient te worden alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Reactie

Conform de regelgeving zal voor de uitvoering van de werkzaamheden een keurvergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het betreft hier een standaard procedure, die los staat van het bestemmingsplan.

10. Geluid

Reclamanten vrezen voor geluidsoverlast vanuit de sporthal richting de omgeving. Reclamanten vragen zich af hoe de gemeente garandeert dat direct omwonenden geen overlast ervaren van geluid door sporters.

Reactie

Bij het ontwerp van het dorps huis is specialistische akoestische kennis ingebracht zodat het gebouw bouwkundig zodanig gebouwd wordt dat geluid naar buiten voldoet aan wet- en regelgeving. Zo is er bijvoorbeeld gekozen voor een gesloten luchtbehandeling en de ramen zullen niet open kunnen.

11. Lichthinder

Reclamanten vrezen tevens hinder ten aanzien van uitval van licht vanuit de sporthal.

Reactie

Net als hierboven met geluid is er ook ten aanzien van lichthinder specialistische kennis ingebracht tijdens het ontwerpproces van het nieuwe gebouw. Zo worden er in de sporthal screens opgehangen die het licht zowel van buiten naar binnen en van binnen naar buiten tegen zullen houden.

12. Schaduwwerking

Reclamanten zijn van mening dat de schaduwwerking van het dorps huis op hun woonhuis ontoelaatbaar is. De bezonningsstudie die uitgevoerd is, dient ook voor december/januari gedaan te worden.

Reactie

Standaard worden bezonningsstudies niet in de winter uitgevoerd omdat er dan het minste kans op zon is en bewoners het minst gebruik maken van hun tuin. Voor de volledigheid hebben we dit voor het dorps huis alsnog uit laten voeren. De resultaten zijn hieronder te zien. De tijdstippen die zijn gebruikt komen overeen met de tijden waarop de zon nog slagschaduw geeft op de gebouwen. Voor 9.30 uur en na 15.15 uur staat de zon in december/januari zo laag dat dat niet meer het geval is. Zowel in de bezonningsstudie in de toelichting als in onderstaande plaatjes raakt de schaduw van het dorps huis het perceel van de reclamanten niet. Derhalve zijn wij van mening dat de schaduwwerking van het dorps huis toelaatbaar is.



dec/jan: 9.30 uur



dec/jan: 11.00 uur



dec/jan: 13.30 uur



dec/jan: 15.15 uur

13. Waardevermindering en planschade

Reclamanten zijn van mening dat de nieuwe ontwikkeling van het dorps huis, sporthal en bibliotheek en de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl veel negatieve impact heeft op hun woongenot en waardeontwikkeling van hun pand. Indien het plan onherroepelijk wordt zullen reclamanten planschade claimen.

Reactie

Indien reclamanten menen dat er sprake is van planschade staat het hen uiteraard vrij een beroep te doen op de planschaderegeling van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Wij stemmen niet in met de zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en de verbeelding te wijzigen.