

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2016 met betrekking tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Overwegende ten aanzien van het voortraject

Dat het voorliggende bestemmingsplan een actuele juridische regeling biedt voor het gebied gelegen tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de van der Leestraat en de Kerkstraat in het centrum van Alblasserdam en dat het terrein maakt onderdeel uit van het centrum van Alblasserdam en daarmee onderdeel van is de centrumontwikkelingen;

Dat het voorontwerp van het bestemmingsplan, gelet op artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn

Dat de ingekomen reacties zijn behandeld in de Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein en daarin van een antwoord zijn voorzien;

Dat het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de reacties en ambtshalve opmerkingen is aangepast;

Overwegende ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan

Dat het ontwerp van het bestemmingsplan conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 april 2016 gedurende zes weken ter inzage is gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn of haar zienswijze over het ontwerp schriftelijk dan wel mondeling kenbaar te maken;

Dat de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb in de Staatscourant en de Klaroen van 20 april 2016 is geplaatst en de stukken langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;

Dat de kennisgeving gelijktijdig is toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het betrokken waterschapsbestuur;

Dat de navolgende reclamanten gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken:

Zienswijze A;

Zienswijze B;

Zienswijze C;

Zienswijze D.

(indieners zienswijzen geanonimiseerd vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens)

Dat de zienswijzen tijdig binnen de daartoe gestelde termijn kenbaar zijn gemaakt, derhalve ontvankelijk zijn en in behandeling kunnen worden genomen;

Dat de zienswijzen zijn behandeld in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein en dat deze Nota geacht wordt deel uit te maken van onderhavig besluit;

Dat op grond van deze behandeling aanleiding wordt gezien het bestemmingsplan te wijzigen en dat dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals omschreven in de Nota zienswijzen dat onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Dat er geen ambtelijke wijzigingen worden voorgesteld;

Dat kennis genomen wordt van het feit dat op 6 juni 2016 voor een 17-tal woningen een hogere waarde Wet geluidhinder is vastgesteld en dat de ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied niet wordt overschreden;

Dat dit aspect vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat;

Dat kennis genomen is van het feit dat het college van burgemeester en wethouders op grond van het Activiteitenbesluit overgaan tot het stellen van maatwerkvoorschriften om een kwalitatief voldoende woon- en leefomgeving te waarborgen;;

Dat dit gegeven vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat;

Overwegende ten aanzien van het aspect externe veiligheid

Dat het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect externe veiligheid is getoetst;

Dat in en om de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn;

Dat ten aanzien van mobiele bronnen het volgende kan worden gesteld:

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied ligt de hogedrukaardgasleiding W-530-06. De hogedrukaardgasleiding heeft een invloedsgebied van 78 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt niet tot het plangebied, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. De hogedrukaardgasleiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere toetsing kan hiermee achterwege blijven. De A15 ligt op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat het invloedsgebied van het groepsrisico niet over het plangebied ligt. Het plasbrandaandachtsgebied van deze weg reikt niet tot de grenzen van onderhavige locatie. Over De Noord worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico en hoeft daardoor niet nader beschouwd te worden.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorlijnen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Dat gelet op het bovenstaande het vaststellen van het bestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid niet leidt tot een onaanvaardbaar risico

Overige overwegingen

Dat vastgesteld wordt dat een anterieure overeenkomst aanwezig is, ondertekend op 3 juni 2016, waardoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Dat conform artikel 6.12, 2^e lid onder a. Wet ruimtelijke ordening de kosten anderszins verzekerd zijn en de economische uitvoerbaarheid van het plan daarmee geborgd is;

Gelet op het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-on01 met bijbehorende regels en plantoelichting

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in de beantwoording van de zienswijzen aanleiding te zien het bestemmingsplan te wijzigen
2. De Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingplan herontwikkeling Bochanenterrein onderdeel te laten zijn van dit besluit;
3. De wijzigingen zoals genoemd in de Nota zienswijzen door te voeren;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Te bepalen dat het vaststellen van dit bestemmingsplan ter zake het aspect externe veiligheid niet leidt tot een onaanvaardbaar risico;
6. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting gewijzigd vast te stellen.

Alblasserdam, 28 juni 2016
De raad voornoemd,


griffier


voorzitter

bijlagen behorend bij en onderdeel uitmakend van het besluit:

- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein, juni 2016;
- Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting.

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Alblasserdam, 14 juni 2016

*behoort bij besluit tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan herontwikkeling
Bochanenterrein d.d. 28 juni 2016*

Inleiding

De zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van de vaststellingprocedure van een bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein heeft daartoe met ingang van 21 april 2016 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Gedurende de periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze over het plan bij de gemeenteraad van Alblasterdam kenbaar te maken. De publicatietekst is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Zienswijzen

De ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze A, zienswijze gedagtekend 23 april 2016, ingeboekt 26 april 2016;
2. Zienswijze B, zienswijze gedagtekend 1 juni 2016, ingeboekt 3 juni 2016;
3. Zienswijze C, gedagtekend 1 juni 2016, ingeboekt 2 juni 2016;
4. Zienswijze D, gedagtekend 31 mei 2016, ingeboekt 3 juni 2016.

Vooroverlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Drechtsteden. Van deze partners is geen reactie ontvangen.

Ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van ambtelijke wijzigingen.

Verwerking zienswijzen en vervolg

De nota zienswijzen wordt gehecht aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein. Bij de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen wordt aangegeven of en op welke wijze de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvattende conclusie ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn allen ontvankelijk en geven aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan herontwikkeling Bochanenterrein op de navolgende punten:

Plantoelichting

Het is niet volledig duidelijk dat de onderzochte akoestische maatregelen niet noodzakelijk zijn om een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren. De in het onderzoek genoemde maatregelen zijn mogelijke oplossingen die met het oog op de zorgvuldigheid in het rapport zijn onderzocht. Omdat het rapport op dat punt kennelijk niet helder genoeg is, wordt het rapport daarop aangepast. Dit is dus nadrukkelijk geen inhoudelijke wijziging van het rapport, maar een verheldering. Het college is in staat en bereid om maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit op te leggen.

Planregels

Artikel 1 (Begrippen) wordt voor wat betreft artikel 1.33 (detailhandel in dagelijkse goederen) aangepast.

Artikel 1.33 komt als volgt te luiden:

detailhandel in de dagelijkse goederen: detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector), waaronder in ieder geval wordt begrepen slijterijen, slagerijen, bakkerijen en andere speciaalzaken, alsmede bloemisterijen, drogisterijen en apotheken; met dien verstande dat een supermarkt hieronder niet wordt begrepen.

Aan artikel 1 (Begrippen) van de regels wordt achter artikel 1.58 toegevoegd "Supermarkt" en van een omschrijving voorzien. Het artikel wordt verder vanaf dat punt hernummerd.

Artikel 1.59 komt als volgt te luiden:

Supermarkt: een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel door middel van zelfbediening in (hoofdzakelijk) een breed assortiment aan algemene en verse levensmiddelen, met een additioneel assortiment non-food.

Bijlagen behorend bij Nota zienswijzen

- Publicatietekst ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein;
- Zienswijzen (geanonimiseerd);
- Raadsinformatiebrief 23 februari 2016.

Inleiding behandeling zienswijzen

Alvorens wordt ingegaan op de individuele zienswijzen wordt hieronder eerst een omschrijving gegeven van de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt. Op deze wijze kunnen de zienswijzen en de reactie daarop in hun juiste context geplaatst worden. Bij de beantwoording van de individuele zienswijzen zal meer gedetailleerd op de in de zienswijzen naar voren gebrachte aspecten worden ingegaan.

Oppervlaktes ontwikkeling

Het bestemmingsplan maakt een supermarkt met een bruto vloeroppervlak (BVO) van 2.050 m² mogelijk en dagwinkels met een BVO van 450 m² op de zogeheten 'Bochanenlocatie'. Ook worden in totaal 28 woonappartementen mogelijk gemaakt. Op een deel van de ontwikkelingslocatie (circa 590 m²) is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' uit hoofde van de bestemming 'Gemengd I' ook nu al detailhandel toegestaan. Dat betekent dat ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op deze locatie de supermarkt de enige toevoeging vormt (voor wat betreft de functie detailhandel).

'Twee dorpscentra'

Het Bochanenterrein ligt in een van de twee winkelgebieden die van oudsher in Alblasserdam aanwezig zijn: (1) Dam/Plantageweg en (2) het Makadocentrum. Op 4 maart 2014 heeft de raad van Alblasserdam ingestemd met de Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden. In deze visie is voor de beide locaties bepaald dat wordt gestreefd naar een versterking en waar mogelijk naar een verbinding tussen de locaties, zodat uiteindelijk deze twee locaties als één centrum op de omgeving zullen overkomen. De in de loop van de tijd ontstane versnippering zou in het ideale geval worden teruggedraaid.¹ De voorliggende ontwikkeling geeft uitvoering aan dit streven.

Voorgeschiedenis en wijziging plan

Aanvankelijk (in 2013) was het de bedoeling dat de ontwikkeling een verplaatsing en vergroting van de supermarktlocatie aan de Sportlaan zou inhouden. Onderdeel van dat plan was dat de locatie aan de Sportlaan gesaneerd zou worden, dus als zodanig de supermarktbestemming zou verliezen. Ontwikkelingen op de markt - gevolgd door nader onderzoek - hebben er toe geleid dat het plan werd aangepast. In plaats van het saneren van de locatie op de Sportlaan is er voor gekozen om de bestaande supermarktlocaties onaangetast te laten en om de supermarkt op de Bochanenlocatie als zodanig toe te voegen aan het bestaande aanbod, uit onderzoek is gebleken dat die ruimte op de markt voorhanden is. De beide onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.²

In de raadsinformatiebrief van 23 februari 2016 (zie bijlage) is aandacht besteed aan de achterblijvende locatie(s) indien de DIRK-supermarkt wordt verplaatst van de Sportlaan naar het Bochanenterrein. De eerste gedachte in 2015 was dat na vertrek van de Dirk naar het centrum van Alblasserdam, de locatie aan de Sportlaan zou dienen als locatie voor herhuisvesting van de MCD supermarkt aan de Waalsmondelaan. Dan zou de locatie aan de Waalsmondelaan worden gesaneerd. In deze redenering zou een verdedigbare aanleiding hebben gelegen om een achterblijvende locatie weg te bestemmen. Deze redenering is inmiddels losgelaten omdat de eigenaar van het perceel aan de Waalsmondelaan 7 recentelijk een verzoek heeft ingediend dat ertoe strekt dat deze gronden niet langer als supermarkt zullen zijn bestemd. Gelet op het gegeven dat het

¹ Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden, BRO, 13 november 2013 (204X00454.075754_6). Het beleid is erop gericht de bestaande kwantiteit te consolideren en de kwaliteit van de centra te versterken p. 55-56.

² Het onderzoek uit 2013 is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. Het onderzoek uit 2015, waarin de sanering van de Sportlaanlocatie is komen te vervallen, is als bijlage 8 bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het distributieplanologisch onderzoek rekent met de eenheid winkelvloeroppervlakte (WVO), terwijl de regels van het bestemmingsplan rekenen met BVO. Het BVO van circa 2.000 m² komt overeen met een WVO van circa 1.600 m². Het verschil in eenheden laat zich verklaren doordat in het bestemmingsplan ook ruimtes als kantine, opslag en inpandig laden en lossen 'meetellen', die delen zijn ruimtelijk relevant. Het distributieplanologisch onderzoek laat deze ruimtes buiten beschouwing, aangezien hierop geen verkoopactiviteiten plaatsvinden.

bestemmingsplan Bochanenterrein en het zo-even genoemde verzoek geen formele binding met elkaar hebben, heeft dat verzoek dus geen inhoudelijke gevolgen voor dit voorliggende bestemmingsplan.

Het verzoek van de eigenaar van de MCD-locatie wordt in de gemeenteraadsvergadering van 28 juni 2016 behandeld waarbij aan de raad wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat voor de komende periode van een jaar in ieder geval wordt voorkomen dat nieuwe initiatieven worden gerealiseerd, vooruitlopend op een integrale beoordeling van de situatie door de gemeente.

Inmiddels is ook duidelijk geworden dat de eigenaar van het pand van de DIRK aan de Sportlaan (Brookland) op dit moment geen andere invulling aan het pand dan een supermarkt kan en wil geven. De financiële risico's voor herontwikkeling van het pand cq de gronden naar bijvoorbeeld woningbouw worden momenteel te groot geacht. Zodra de DIRK het pand aan de Sportlaan verlaat, zal de eigenaar op zoek gaan naar een nieuwe huurder die past binnen de huidige bestemming en het gebruik van de locatie. Het is echter op voorhand nog niet zeker dat de huidige supermarktfunctie gehandhaafd blijft. Het college beraadt zich over de bestemming van de locatie Sportlaan en de instrumenten die ingezet kunnen worden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Voor beide locaties (Waalsmondelaan en Sportlaan) geldt dat deze in juridische zin losgekoppeld worden gezien van de hier voorliggende nieuwe locatie. Deze keuze is onderbouwd in het onderzoek van Kardol dat als bijlage 8 bij het bestemmingsplan is gevoegd. In bestuurlijke zin hebben de bewegingen op de detailhandelsmarkt wel degelijk aandacht; dat geldt voor Alblasterdam als geheel maar zeker voor de twee hier genoemde locaties. De gemeente zal in gesprek met de eigenaren treden om in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken te raken en hier eventueel mede sturing aan te geven.

De ontwikkeling en de omgeving

Het bestemmingsplan is voorzien van de gebruikelijke onderzoeken die als bijlagen bij het plan gevoegd zijn. Eén van deze onderzoeken - het akoestisch onderzoek - vraagt met het oog op de zienswijzen om een nadere bespreking.³

In het rapport dat als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is gevoegd, is de akoestische situatie onderzocht die zal ontstaan als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Enerzijds is getoetst aan de wettelijke grenswaarden (op grond van het Activiteitenbesluit), anderzijds is in beeld gebracht in hoeverre er wordt voldaan aan de richtwaarden in de VNG-Brochure in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

In het onderzoek is de volledige ontwikkeling in beeld gebracht, dus: de vestiging van de supermarkt, de dagwinkels en de nieuwe appartementen. Eén en ander inclusief het verkeer dat daardoor wordt gegenereerd op de openbare weg (indirecte hinder) en op het parkeerterrein. Het geluid dat winkelwagentjes op het terrein produceren is ook meegerekend, evenals het laden en lossen.⁴

In het akoestisch onderzoek is gerekend met een 'worst case scenario'. De oppervlaktes van de te realiseren supermarkt en van de dagwinkels zijn daartoe bij elkaar opgeteld en meegerekend alsof deze eveneens als supermarkt zullen worden gebruikt. Als zodanig is in het akoestisch onderzoek dus uitgegaan van de fictie dat door de dagwinkels ook op dezelfde manier geluid wordt geproduceerd als door de supermarkt: op het parkeerterrein doordat er winkelwagentjes worden gebruikt, 'worst case' dus.

De conclusie van het akoestisch onderzoek is dat de directe hinder die van het initiatief uitgaat een overschrijding van de grenswaarden (uit het Activiteitenbesluit) en de richtwaarden (in het kader van een

³ Het akoestisch onderzoek is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd.

⁴ Op grond van het Activiteitenbesluit worden de maximale geluidsniveaus door laden en lossen in de dagperiode buiten beschouwing gelaten. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming (met het oog op een goede ruimtelijke ordening) is dit aspect echter wel onderzocht.

'goede ruimtelijke ordening' VNG-Brochure) met zich brengt. De indirecte hinder (verkeer dat af en aan rijdt) levert geen belemmering op.⁵

Om het geluid zodanig te reduceren dat er aan de wettelijke waarden (Activiteitenbesluit) en aan een goede ruimtelijke ordening (overeenkomstig VNG-Brochure) wordt voldaan worden maatwerkvoorschriften in het kader van de vergunningverlening opgelegd. Het college van burgemeester en wethouders is hierin bevoegd,. Het college zal in dat kader maatwerkvoorschriften opleggen aan de supermarkt/detailhandel⁶. Volgens rechtspraak kunnen maatregelen in het bestemmingsplan achterwege blijven indien het college bereid is maatwerkvoorschriften te stellen én indien op voorhand aannemelijk is dat hierdoor een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, zodat deze voorschriften naar verwachting in een beroepsprocedure stand zullen houden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat van een zodanige situatie sprake is.

Het akoestisch onderzoek wordt aangepast waarbij verduidelijkt zal worden dat de onderzochte akoestische maatregelen geen noodzakelijke maatregelen zijn (die zouden immers in het bestemmingsplan verankerd moeten worden) maar mogelijkheden voor oplossing van de geluidproblematiek.

⁵ Bijlage 1 bij het bestemmingsplan, p. 15.

⁶ Maatwerkvoorschriften hoeven op grond van rechtspraak niet al vóór de vaststelling van een bestemmingsplan te zijn vastgesteld, maar de gemeenteraad moet er op voorhand in redelijkheid van kunnen uitgaan dat de maatwerkvoorschriften stand kunnen houden in een beroepsprocedure (vgl. ABRvS 3 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3269). Gelet op de bevindingen in het akoestisch rapport is deze verwachting gerechtvaardigd.

1. Zienswijze A

Procedureel

De zienswijze is gedagtekend op 23 april 2016 en ingeboekt op 26 april 2016. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend, derhalve ontvankelijk en kan in behandeling worden genomen.

Inhoud

Reclamant geeft aan dat het voornemen om appartementen, een supermarkt en dagwinkels op de locatie te realiseren wat hem betreft een goed initiatief is. Reclamant is het echter niet eens met hetgeen de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland in haar advies stelt, dat de verhuizing van supermarkten tot een betere verdeling van de voorzieningen over de gemeente leidt.⁷ Reclamant heeft er vooral een probleem mee dat de bestaande supermarkt zou *verhuizen*, als gevolg waarvan (conform het oorspronkelijke plan uit 2013) op de vrijkomende locatie geen supermarkt meer aanwezig zou zijn.

Reactie

Zoals hierboven bij de inleiding onder het kopje 'voorgeschiedenis en wijziging plan' is uiteengezet, is er in de huidige situatie (nog) geen concreet zicht op een sanering van de vrijkomende locatie van de supermarkt. Het advies van de commissie gaat ook (nog) niet uit van een sanering van de vrijkomende supermarktlocatie. De commissie heeft positief geadviseerd over de toevoeging van de supermarkt, aangezien deze toevoeging een positieve bijdrage levert aan het voorzieningenniveau.

Deze zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Advies

Geadviseerd wordt om in deze zienswijze geen aanleiding te zien wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

⁷ Het advies van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland is als bijlage 14 bij het bestemmingsplan gevoegd.

2. Zienswijze B

Procedureel

De zienswijze is gedagtekend op 1 juni 2016 (per mail binnengekomen) en ingeboekt op 3 juni 2016. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend, derhalve ontvankelijk en kan in behandeling worden genomen.

Inhoud

Reclamant heeft zijn zienswijze op een aantal punten uiteen gezet:

Waarborg verplaatsing supermarkt

Onduidelijk is of en zo ja hoe zal worden geborgd dat het bestemmingsplan niet leidt tot de toevoeging van een extra supermarkt in Alblasterdam. Voorgesteld wordt dit via de publiekrechtelijke weg van een bestemmingsplanherziening voor de locatie aan Sportlaan te doen. Ook in civielrechtelijke zin zou de Sportlaanlocatie niet langer feitelijk voor detailhandelsdoeleinden mogen worden gebruikt.

Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling is naar het oordeel van reclamant niet passend in gemeentelijke en regionale beleidsstukken. De uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen sluit naar zijn oordeel niet aan bij de in de Regionale detailhandelsvisie vastgelegde beleidsuitgangspunten 'inperking kernwinkelgebied' en 'toeristische identiteit'.

Provinciale verordening

De toevoeging van 1.600 m² WVO detailhandel wordt als strijdig gezien met artikel 2.1.4 van de provinciale Verordening Ruimte. Het plan is in strijd met de algemene regels.

Economisch onderzoek

De economische onderzoeken van Adviesbureau Kardol zijn onvolledig en gebaseerd op onjuiste gegevens, uitgangspunten, vraagstellingen en premissen. Uitgegaan wordt van een verplaatsing van de Dirk terwijl in planologische zin van verplaatsing vooralsnog geen sprake is.

Verder worden vraagtekens geplaatst bij de totstandkoming en advisering door de adviescommissie Zuid-Holland. Informatie ontbreekt om de advisering te kunnen beoordelen.

Rapportages en onderzoeken

Er ontbreken voor de onderbouwing van het plan benodigde rapporten en onderzoeken. Gewezen wordt op het ontbreken van het bodemonderzoek en saneringsrapporten. De wel bij het plan gevoegde onderzoeken zijn op verschillende punten onvolledig

Onduidelijke planregel

Niet duidelijk is hoe onderscheid wordt gemaakt tussen supermarkt en detailhandel in dagelijkse goederen. In deze vorm heeft de regel een keur van gevolgen die niet in de onderzoeken zijn meegenomen.

Schade

Niet uit te sluiten valt dat het bestemmingsplan leidt tot planschade en overige voor compensatie in aanmerking komende schade. De vraag is of en op welke wijze de raad met dat aspect rekening heeft gehouden.

Reactie

Geen waarborg verplaatsing supermarkt

In de raadsinformatiebrief van 23 februari 2016 (zie bijlage) is aandacht besteed aan de achterblijvende locatie(s) indien de DIRK-supermarkt wordt verplaatst van de Sportlaan naar het Bochanenterrein. De eerste gedachte was dat na vertrek van de Dirk naar het centrum van Alblasserdam, de locatie aan de Sportlaan zou dienen als locatie voor herhuisvesting van de MCD supermarkt aan de Waalsmondelaan. Dan zou de locatie aan de Waalsmondelaan worden gesaneerd. In deze redenering zou een verdedigbare aanleiding hebben gelegen om een achterblijvende locatie weg te bestemmen. Deze redenering is inmiddels losgelaten omdat de eigenaar van het perceel aan de Waalsmondelaan 7 recentelijk een verzoek heeft ingediend dat ertoe strekt dat deze gronden niet langer als supermarkt zullen zijn bestemd. Gelet op het gegeven dat het bestemmingsplan Bochanenterrein en het zo-even genoemde verzoek geen formele binding met elkaar hebben, heeft dat verzoek dus geen inhoudelijke gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Het verzoek wordt wel in de gemeenteraadsvergadering van 28 juni 2016 behandeld, met het oog op het nemen van een voorbereidingsbesluit in die vergadering. Daardoor wordt voor de komende periode van een jaar in ieder geval voorkomen dat nieuwe initiatieven worden gerealiseerd, vooruitlopend op een integrale beoordeling van de situatie door de gemeente.

De eigenaar van het pand van de DIRK aan de Sportlaan (Brookland) heeft te kennen gegeven dat voorlopig geen andere invulling aan het pand dan een supermarkt zal worden gegeven. Het is echter op voorhand nog niet zeker dat de huidige supermarktfunctie gehandhaafd blijft. Het college beraadt zich over de bestemming van de locatie Sportlaan en de instrumenten die ingezet kunnen worden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

De keuze om de oude en de nieuwe locatie van elkaar los te koppelen is dus een bewuste. Deze keuze is onderzocht en onderbouwd in het meest recente onderzoek van 'Kardol' dat als bijlage 8 bij het bestemmingsplan is gevoegd. In het zo-even genoemde onderzoek wordt geconstateerd dat de supermarktsector in Alblasserdam op het ogenblik (dus zónder de Bochanenontwikkeling) op de 'toppen van haar kunnen' draait. Er is sprake van een buitenproportioneel grote omzet per vierkante meter supermarkt. Er is als het ware sprake van een indikking van de bedrijfsvoering die uit noodzaak werd geboren: er is weinig ruimte beschikbaar.

Dat betekent dat het de verwachting is dat de vrijkomende en toe te voegen meters aan de Sportlaan er in eerste plaats in zullen voorzien dat de supermarktfuncties de gelegenheid krijgen om de geboren 'indikking' van de bedrijfsvoering in meer of mindere mate terug te draaien, althans om de bedrijfsvoering meer 'up-to-date' te maken. Het toevoegen van de supermarktruimte (red. op de Bochanenlocatie) binnen de gemeente zal geen leegstand veroorzaken, noch valt leegstand van het vrijkomende pand aan de Sportlaan te vrezen.⁸

Voor beide genoemde locaties (Waalsmondelaan en Sportlaan) geldt dat deze in juridische zin losgekoppeld worden gezien van de hier voorliggende nieuwe locatie. In bestuurlijke zin hebben de bewegingen op de detailhandelsmarkt wel degelijk aandacht; dat geldt voor Alblasserdam als geheel maar zeker voor de twee hier genoemde locaties. De gemeente zal in gesprek met de eigenaren treden om in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken te raken en hier eventueel mede sturing aan te geven.

⁸ Bijlage 14 bij het bestemmingsplan, eindconclusie op p. 5.

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft positief geadviseerd over de toevoeging van de supermarkt, aangezien deze toevoeging een positieve bijdrage levert aan het voorzieningenniveau. Het positieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland gaat evenmin uit van een formele binding tussen de oude en de nieuwe locatie van de supermarkt.

Deeladvies

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd in deze zienswijze geen aanleiding te zien om het bestemmingsplan aan te passen.

Gemeentelijk beleid

Zoals in de inleiding onder het kopje 'twee dorpscentra' is uiteengezet, ligt het Bochanenterrein in een van de twee winkelgebieden die van oudsher in Alblasterdam aanwezig zijn: (1) Dam/Plantageweg en (2) het Makadocentrum. In de detailhandelsvisie is voor de beide locaties bepaald dat wordt gestreefd naar een versterking en waar mogelijk naar een verbinding tussen de locaties, zodat uiteindelijk deze twee locaties als één centrum zullen overkomen. De in de loop van de tijd ontstane versnippering zou in het ideale geval worden teruggedraaid.⁹ De voorliggende ontwikkeling geeft uitvoering aan dit streven.

Dat in de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat het profiel van het centrum aan de Plantageweg zich meer kenmerkt als (toeristisch-)recreatief, maakt niet dat een supermarkt - in combinatie met dagwinkels - in strijd zou zijn met de detailhandelsvisie. Integendeel, het beleid is erop gericht om het teveel aan versnipperd winkelaanbod in overige delen van het centrum terug te dringen en de focus te leggen op de plaatsen waar versterking van het aanbod wordt nagestreefd. De detailhandelsvisie merkt daarover op:

*'Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen. Voor de dagelijkse sector wordt in Alblasterdam nog ruimte gezien maar wordt óók verplaatsing voorgestaan.'*¹⁰

In de Structuurvisie Alblasterdam 2040 is opgenomen dat de aantrekkelijkheid van het centrum dient te worden verbeterd door een aanpak van de openbare ruimte, een inperking van het kernwinkelgebied en het faciliteren en sturen op rondje haven. Op een indicatieve kaart is aangegeven welk gebied wordt gezien als het centrum van Alblasterdam. De Plantageweg, waaraan de Bochanenlocatie is gelegen, maakt hier onderdeel van uit. Naast detailhandel in het centrum, is deze ook te vinden in een kleine winkelstrip aan de van Hogendorpweg en een klein winkelcentrum in de wijk Kinderdijk. Een inperking van het kernwinkelgebied betekent dat de aandacht primair uitgaat naar het echte centrum van Alblasterdam, zoals dat ook in de regionale detailhandelsvisie als uitgangspunt wordt genomen. Het Scheldeplein wordt als secundair centrum binnen Alblasterdam gezien.

Deeladvies

Geelt op het bovenstaande wordt u geadviseerd om in dit aspect van de zienswijze geen aanleiding te zien om het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerp.

Provinciale verordening

Reclamant verwijst naar artikel 2.1.4 van de provinciale Verordening ruimte. Het bestemmingsplan zou hiermee in strijd zijn. Reclamant kan niet worden gevolgd in deze stelling, om hiernavolgende redenen.

⁹ Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden, BRO, 13 november 2013 (204X00454.075754_6). Het beleid is erop gericht de bestaande kwantiteit te consolideren en de kwaliteit van de centra te versterken p. 55-56.

¹⁰ Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden, BRO, 13 november 2013 (204X00454.075754_6). Het beleid is erop gericht de bestaande kwantiteit te consolideren en de kwaliteit van de centra te versterken p. 55.

Het genoemde artikel van de Verordening ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend voorziet in nieuwe detailhandel op gronden binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden dorpen en wijken. Zoals hierboven is uiteengezet wordt aan dat vereiste voldaan.

Lid 2 onder a van dit artikel bepaalt vervolgens dat de nieuwe detailhandel uitsluitend mag worden gerealiseerd indien de ontwikkeling in overeenstemming is met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief. Daarmee is het initiatief ook in overeenstemming. Hoofdstuk 2 van het Programma ruimte laat zien dat gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (hetgeen in paragraaf 3.1.3, in samenhang met paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan is gebeurd. Samengevat: Er is sprake van een actuele regionale behoefte, die door middel van dit bestemmingsplan binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Lid 2 onder b van dit artikel bepaalt dat voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, het bestemmingsplan hier uitsluitend in voorziet als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Zoals hierboven omschreven, toont het onderzoek dat als bijlage 8 bij het bestemmingsplan is gevoegd aan dat er geen leegstand valt te verwachten en de adviescommissie heeft een positief advies gegeven (bijlage 14 bij het bestemmingsplan).

Deeladvies

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd de zienswijze op dit punt geen aanleiding te geven om het bestemmingsplan aan te passen.

Economisch onderzoek

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de economische onderzoeken (bijlagen 7 en 8 van het bestemmingsplan) onvolledig zijn en dat de onderzoeken zijn gebaseerd op onjuiste gegevens, uitgangspunten, vraagstelling en premissen. Er zou ten onrechte alleen de behoefte naar een supermarkt zijn onderzocht, terwijl het bestemmingsplan ook detailhandel in andere dagelijkse goederen mogelijk maakt. Bovendien is van een verplaatsing van de supermarkt uitgegaan, terwijl in het bestemmingsplan niet is verankerd dat er sprake is van een verplaatsing. Ook zijn er twijfels over de deugdelijkheid van de totstandkoming van het advies van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Wat betreft de algemene opmerking dat er van onjuistheden zou zijn uitgegaan en dat niet zou zijn aangetoond dat het advies van de detailhandelscommissie Zuid-Holland deugdelijk tot stand is gekomen kan niet anders dan worden geconstateerd dat reclamant op geen enkele wijze inzichtelijk heeft gemaakt wat nu precies het probleem is en waar de onjuistheden betrekking op hebben. Er wordt dan ook geadviseerd om deze algemene opmerking te laten voor wat het is.

Ten aanzien van het advies van de detailhandelscommissie geldt bovendien nog het volgende.

Dat informatie zou ontbreken is niet juist. Reeds in de Nota van inspraak en vooroverleg is als bijlage 5 bij de nota opgenomen het 'Verzoek tot en uitgebracht advies Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland d.d. 12 oktober 2015'.

In de aanvraag om advies staat de redeneerlijn opgenomen op basis waarvan - in dit geval - het college van mening is dat de ontwikkeling acceptabel wordt geacht. Het voorontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein (inclusief bijlagen) heeft, tezamen met de aanbiedingsbrief, als onderlegger voor het advies gediend.

De Adviescommissie werkt volgens het 'Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland' dat bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 26 mei 2015 (PZH-2015-516990212 en DOS-2007-0000072) is vastgesteld. In de Verordening Ruimte 2014 was tot maart 2015 opgenomen dat voor bestemmingsplannen waarin nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn opgenomen met een omvang van meer dan 2.000 m² BVO binnen de centra en 1.000 m² BVO buiten de centra, een advies nodig was van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Dit om te beoordelen of de regionale behoefte voldoende is aangetoond en de nieuwe detailhandelsontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast. Bij besluit van 4 maart 2015 hebben Provinciale Staten besloten het advies niet langer door het REO, maar door een onafhankelijke adviescommissie te laten uitbrengen.

Voor wat betreft de stelling dat ten onrechte alleen de marktruimte voor een supermarkt zou zijn onderzocht, kan reclamant niet gevolgd worden. Het onderzoek heeft zich terecht gericht op de supermarkt, aangezien de supermarkt het enige element is dat wordt toegevoegd. Zoals onder het kopje 'oppervlaktes ontwikkeling' in de inleiding al werd aangegeven maakt het bestemmingsplan de dagwinkels immers al mogelijk. Het enige dat wordt toegevoegd is de supermarkt.

Dat de economische onderzoeken ten onrechte uit zijn gegaan van de veronderstelling dat de supermarkt zou verplaatsen (en dus de locatie Sportlaan zou verdwijnen) is onjuist: daarvan is namelijk niet uitgegaan. Het nieuwste onderzoek (bijlage 8 bij het bestemmingsplan) onderzoekt de toevoeging, niet de verplaatsing. In dat kader wordt verwezen naar hetgeen hierboven onder het kopje 'geen waarborg verplaatsen supermarkt' is uiteengezet.

Deeladvies

Geadviseerd wordt om in dit onderdeel van de zienswijze geen reden te zien om het bestemmingsplan te wijzigen.

Rapportages en onderzoeken

Gesteld wordt dat een aantal onderzoeken ontbreekt. Zo zouden de bodemonderzoeken ten onrechte niet bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Het is correct dat deze onderzoeken niet bij het bestemmingsplan gevoegd zijn, aangezien – zo blijkt ook uit hetgeen in paragraaf 4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet - de eerder noodzakelijk geachte bodemsanering is afgerond en het terrein als zodanig geschikt voor het beoogde gebruik. In dat kader wordt opgemerkt dat op de voet van artikel 3.1.6 Bro geldt dat een bestemmingsplan (en dus ook het ontwerp) vergezeld gaan van een toelichting, waarin onder meer zijn neergelegd: 'de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek'. Het bestemmingsplan moet dus minimaal (en traceerbaar) de uitkomsten van de relevante onderzoeken vermelden. Niet wordt ingezien dat de plantoelichting op het punt van bodemonderzoek en saneringsrapport hier niet aan voldoet.

Mocht reclamant de betreffende rapportages en besluiten wensen in te zien, dan kan hij zich tot het bevoegd gezag richten. Er bestaat echter geen aanleiding om het bestemmingsplan vanwege dat onderdeel van de zienswijze aan te passen.

Daarnaast zouden de onderzoeken niet zijn geënt op de maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Die stelling is onjuist. Het bestemmingsplan bepaalt in de regels dat er maximaal 2.050 m² BVO supermarkt en 450 m² BVO dagwinkels zijn toegestaan. Dat is ook hetgeen dat is onderzocht, met dien verstande dat in het akoestisch onderzoek de beide oppervlaktes bij elkaar zijn opgeteld en de totale oppervlakte als zijnde supermarkt is meegeteld. Daardoor ontstaat qua geluid echter een 'worst case' beeld. Nu de te treffen maatregelen op dat worst case scenario zijn gebaseerd, valt niet in te zien op welke wijze hierdoor een voor omwonenden nadeliger situatie zou ontstaan dan op basis van de rapportages is komen vast te staan.

De blote stelling dat het onderzoek naar verkeer, geluid, indirecte hinder en bezonning niet voldoende in kaart zou zijn gebracht is niet onderbouwd en kan, gelet op hetgeen onder meer in de inleiding is uiteengezet ook niet worden gevolgd. Voor wat betreft het bezonningsonderzoek wordt overigens nog opgemerkt dat dit onderzoek wel degelijk uitgaat van een (representatieve) maximale planinvulling, zoals op grond van Afdelingsrechtspraak is vereist.¹¹

Hoewel in de zienswijzenfase van het bestemmingsplan hieraan nog geen consequenties zijn verbonden, wordt er reeds op voorhand op gewezen dat op grond van het bepaalde in artikel 8:69a Awb de bestuursrechter een besluit niet vernietigt op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

Het belang van reclamant B is gelegen in de concurrentieverhouding. De rechtsregels die op dit punt in deze zienswijze naar voren worden gebracht strekken niet tot bescherming van het concurrentiebelang van reclamant.

Deeladvies

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd in de zienswijze op dit punt geen aanleiding te zien om het bestemmingsplan aan te passen.

Maatregelen niet geborgd

Een aantal maatregelen die op grond van de bij het bestemmingsplan behorende maatregelen noodzakelijk zijn, is volgens reclamant niet in het bestemmingsplan geborgd.

Ten aanzien van het vleermuisonderzoek en de te treffen maatregelen heeft te gelden dat is vereist dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure aandacht besteed wordt aan de aanwezige beschermde diersoorten. Dat is ook gebeurd. De vraag of bij het uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt een vrijstelling of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) nodig is en – als dat het geval is – of die kan worden verleend en onder welke voorwaarden) komt pas aan de orde op het moment dat er sprake is van een procedure op grond van de Ffw. Deze regel lijdt slechts uitzondering indien vooraf verwacht kan worden dat de Ffw de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. In dat geval zal in een beroepsprocedure bij de Afdeling op die grond met succes betoogd kunnen worden dat de raad het bestemmingsplan niet had kunnen vaststellen.¹² Gelet op de conclusies die in hoofdstuk 6 van het vleermuisonderzoek zijn opgenomen, moet worden geconcludeerd dat van een zodanige situatie geen sprake is.¹³ Om die reden bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan op dat punt te wijzigen.

Wat betreft het parkeeronderzoek wordt in de zienswijze gesteld dat er ten onrechte een gemiddelde parkeernorm is uitgegaan. Van welke parkeernorm er dan wel had moeten worden uitgegaan en waarom laat reclamant in het midden. Ook dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De gehanteerde CROW-normen geven in het algemeen aanbevelenswaardige minimumaantallen parkeerplaatsen aan, welke normen gebruikt kunnen worden bij de berekening van de

¹¹ Sinds enkele jaren komt in de jurisprudentie van de Afdeling naar voren dat bij het uitvoeren van de bedoelde onderzoeken niet altijd van de theoretisch maximale mogelijkheden hoeft te worden uitgegaan, maar dat soms met een representatieve invulling daarvan volstaan kan worden (bijv. ABRvS 13 november 2013, ECLI:NL:RVS:2013:188911).

¹² Bijv. ABRvS 1 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1010 (r.o. 13.1).

¹³ Bijlage 5 bij het bestemmingsplan, p. 16 e.v.

parkeerbehoefte.¹⁴ Ter plaatse van het project of inherent aan het project is er geen sprake van bijzondere omstandigheden die maken dat aan de hoogste CROW-norm zou moeten worden getoetst.

Deeladvies

Voor zover het maatregelen betreft die in het akoestisch onderzoek industrielawaai zijn onderzocht, wordt in de zienswijze aanleiding gezien om het volgende op te merken. Uit de inhoud van zienswijze valt op te maken dat het reclamant niet volledig duidelijk is dat de onderzochte akoestische maatregelen niet noodzakelijk zijn om een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren. De maatregelen zijn mogelijke oplossingen die met het oog op de zorgvuldigheid in het rapport zijn onderzocht. Omdat het rapport op dat punt kennelijk niet helder genoeg is, wordt het rapport daarop aangepast. Dit is dus nadrukkelijk geen inhoudelijke wijziging van het rapport, maar een verheldering. Voor het overige wordt hierbij verwezen naar hetgeen hieromtrent reeds in de inleiding is uiteengezet. Het college is in staat en bereid om maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit op te leggen.

Onduidelijke planregel

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan in de begripsomschrijving onvoldoende naar voren brengt wat moet worden verstaan onder supermarkt en hoe dat begrip zich onderscheidt ten opzichte van de detailhandel in dagelijkse goederen.

Het belang van deze zienswijze is evident. Immers, de supermarktfunctie is aan een maximaal BVO gebonden en de overige detailhandel is daaraan ook gebonden. De onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zijn gebaseerd op deze verdeling in BVO. Verduidelijking is op zijn plaats.

Deeladvies

Om die reden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Artikel 1 (Begrippen) wordt voor wat betreft 1.33 (detailhandel in dagelijkse goederen) aangepast.

1.33 komt als volgt te luiden:

detailhandel in de dagelijkse goederen: detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector), waaronder in ieder geval wordt begrepen slijterijen, slagerijen, bakkerijen en andere speciaalzaken, alsmede bloemisterijen, drogisterijen en apotheken; met dien verstande dat een supermarkt hieronder niet wordt begrepen.

Aan artikel 1 (Begrippen) van de regels wordt achter 1.58 toegevoegd "Supermarkt" en van een omschrijving voorzien. Het artikel wordt verder vanaf dat punt hernummerd.

1.58 komt als volgt te luiden:

Supermarkt: een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel door middel van zelfbediening in (hoofdzakelijk) een breed assortiment aan algemene en verse levensmiddelen, met een additioneel assortiment non-food.

Schade

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in artikel 6.1 van de Wet in de mogelijkheid over te gaan tot een tegemoetkoming in schade (planschadevergoeding) "voor zover de planschade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven én voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd." Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft daarbij voor rekening van de aanvrager om planschadevergoeding. In de Wet ruimtelijke ordening wordt onder normaal maatschappelijk risico verstaan: 'een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan

¹⁴Bijv. ABRvS 28 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN2661.

van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is: 1. Van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of 2. Van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels' (artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening).

Er dient echter wel een wezenlijk onderscheid gemaakt te worden tussen schade veroorzaakt door het bouwen en (daarna) in gebruik nemen van het Bochanenterrein en schade (in de vorm van vermindering van de waarde van een woning) als gevolg van een gewijzigd planologisch regime (een ander bestemmingsplan). In het eerste geval betreft het een verzekeringskwestie. In het tweede geval zal er een vergelijking worden gemaakt tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het "oude" bestemmingsplan en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het "nieuwe" bestemmingsplan. Indien reclamant van mening is dat het bestemmingsplan leidt tot planschade kan hiertoe een verzoek tot toekenning van planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek is legesplichtig en kan pas worden ingediend nádat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden.

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan moet nagegaan worden of het plan economisch uitvoerbaar is. De in mei 2015 getekende intentieovereenkomst was mede bedoeld om te komen tot een uitgewerkte anterieure overeenkomst (kostenverhaalovereenkomst) met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst, die onlangs is afgesloten en op 3 juni 2016 door partijen is ondertekend, zijn afspraken gemaakt over de te verhalen kosten en is het planschadeverhaal geregeld. Vanwege de aanwezigheid van een kostenverhaalovereenkomst kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Conform artikel 6.12, 2e lid onder a. Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd. Voor zover met de zienswijze wordt bedoeld te betogen dat het plan, al is er een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, evenwel economisch niet uitvoerbaar zou zijn *vanwege* de door reclamant gevreesde schade, kan de zienswijze evenmin gevolgd worden.¹⁵

In het (ontwerp)besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt onder de overwegingen benoemd dat een kostenverhaalovereenkomst aanwezig is en dat de raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan. Daarmee wordt expliciet gemaakt dat de raad met door reclamant benoemde aspecten rekening houdt.

Deeladvies

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd in dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding te zien voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

¹⁵ Immers, slechts indien uit de exploitatieopzet blijkt dat er een tekort in de exploitatie is én dat er daarvoor anderszins geen oplossingen bestaan kan dit aspect een probleem voor de financiële uitvoerbaarheid opleveren (vgl. J. Van Vulpen en R.J. Lucassen, *Overzicht jurisprudentie exploitatieplannen*, Gst. 2012, 38).

3. Zienswijze C

Procedureel

De zienswijze is gedagtekend op 1 juni 2016 en ingeboekt op 2 juni 2016. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend, derhalve ontvankelijk en kan in behandeling worden genomen.

Inhoud, reactie en advies

De zienswijze is woordelijk welhaast identiek aan zienswijze B. Ten aanzien van deze zienswijze wordt derhalve verwezen naar hetgeen bij zienswijze C is opgemerkt.

4. Zienswijze D

Procedureel

De zienswijze is gedagtekend op 31 mei 2016 en ingeboekt op 3 juni 2016. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend, derhalve ontvankelijk en kan in behandeling worden genomen.

Inhoud

De zienswijze van reclamant betreft een aantal punten.

Schade bijkeuken

Reclamant verwacht schade te ondervinden van de vrachtwagenbewegingen en stelt voor om tot een ander inrichting van het terrein over te gaan. Dit voorstel zou moeten leiden tot een mindere belasting van de woningen aan de van der Leestraat.

Uitstoot vrachtwagens

Reclamant geeft aan dat de uitstoot van vrachtauto's enerzijds hoger is dan toegestaan en anderzijds de lokale situatie er voor zorgt dat de schadelijke stoffen gemakkelijker blijven hangen.

Geluidsbelasting

Gevreesd wordt voor een (te) hoge geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling. Daarbij wordt tevens gewezen op de Rijksweg A15.

Reactie

Schade bijkeuken door bouw en sloop

Ten aanzien van de te verwachten schade aan de bijkeuken is van belang dat de door reclamant gevreesde schade niet zozeer zal worden veroorzaakt door de planologische maatregel (het bestemmingsplan), maar doordat er gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, namelijk de feitelijke bedrijfs-, bouw- en sloopactiviteiten. Het is aan de ontwikkelaar om zo te werk te gaan dat er tijdens de bouw en de sloop geen schade wordt veroorzaakt door het bouwverkeer en door de werkzaamheden. Voorts is (of zijn) de eigena(a)r(en) en de exploitant(en) van de supermarkt, het parkeerterrein en de dagwinkels ervoor verantwoordelijk dat hun bedrijfsactiviteiten geen schade veroorzaken aan omliggende percelen.

Afgezien van het gegeven dat de problemen die de indiener van de zienswijze vreest in de bestemmingsplanprocedure slechts een zeer ondergeschikte rol kunnen spelen, hebben ontwikkelaar en gemeente met elkaar over deze zienswijze gesproken. Het resultaat van dit overleg is, dat de ontwikkelaar en de indiener van deze zienswijze inmiddels met elkaar een overeenkomst hebben gesloten over de wijze waarop met deze vrees wordt omgegaan.

Deeladvies

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd het bestemmingsplan niet aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze.

Uitstoot vrachtwagens

Reclamant geeft aan dat de uitstoot van vrachtauto's enerzijds hoger is dan toegestaan en anderzijds de lokale situatie er voor zorgt dat de schadelijke stoffen gemakkelijker blijven hangen.

Onder verwijzing naar het luchtkwaliteitsonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, wordt deze zienswijze niet gevolgd.¹⁶ Het plan is niet aan te merken als een zogeheten 'NIBM' (niet in betekende mate) plan, een plan met een zo beperkte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dat deze niet afzonderlijk getoetst hoeft te worden.

Daarom heeft er wel een afzonderlijke toets aan de grenswaarden plaatsgevonden. Deze toets heeft uitgewezen dat de ontwikkeling niet tot gevolg zal hebben dat de grenswaarden worden overschreden. Dat de luchtkwaliteit zich zou verzetten tegen het realiseren van het plan is derhalve niet juist.

Deeladvies

Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan vanwege dit deel van de zienswijze niet aan te passen.

Geluidsbelasting

Gevreesd wordt voor een (te) hoge geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling. Daarbij wordt tevens gewezen op de Rijksweg A15.

Voor wat betreft het Industrielawaai, het geluid dat direct en indirect gevolg is van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent in de inleiding onder het kopje '*ontwikkeling en omgeving*' is opgemerkt. Voor wat betreft de geluidbelasting die het gevolg is van verkeer op de A15 is van belang dat hiervoor op 6 juni 2016 hogere waarden zijn verleend voor 17 van de nieuwe appartementen

De geluidsoverlast die reclamant stelt of vreest te hebben als gevolg van de A15 gaat het toepassingsbereik van dit bestemmingsplan echter te buiten. Immers, zowel de A15, als de woning van reclamant bevindt zich buiten het plangebied. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, zoals bijgevoegd bij het bestemmingsplan, zijn conform de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) de geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt. Bij vaststelling van een bestemmingsplan hoeven de bestaande woningen in de omgeving niet getoetst te worden aan de normen uit de Wgh (art. 76, lid 3 Wgh). Een onderzoek naar de geluidbelastingen op de bestaande woningen rondom het plangebied is in die zin dan ook niet noodzakelijk.

Voor zover het maatregelen betreft die op basis van het akoestisch onderzoek Industrielawaai noodzakelijk zijn (in de zin van op te leggen maatwerkvoorschriften op basis van het Activiteitenbesluit), wordt de zienswijze – onder verwijzing naar hetgeen hieromtrent reeds in de inleiding is uiteengezet – gevolgd en wordt het opleggen van maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit voorgestaan. Het college van burgemeester en wethouders is hierin bevoegd.

Deeladvies

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd het bestemmingplan (regels en verbeelding) niet te wijzigen naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze. De zienswijze geeft evenwel aanleiding om de bijlage bij het bestemmingsplan (akoestisch onderzoek) te verhelderen.

¹⁶ Bijlage 2 bij het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Publicatietekst ter inzage legging ontwerpbestemmingplan Herontwikkeling Bochanenterrein



BEKENDMAKING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HERONTWIKKELING BOCHANENTERREIN



GEMEENTE ALBLASSERDAM

Burgemeester en wethouders van Alblasserdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat, met ingang van 21 april 2016 gedurende zes weken, het ontwerp van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Bochanenterrein" van de gemeente Alblasserdam" ter inzage ligt.

Het plangebied ligt tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de van der Leestraat en de Kerkstraat in het centrum van Alblasserdam. Doel van het bestemmingsplan is om de realisatie van een supermarkt met dagwinkels en maximaal 28 woningen mogelijk te maken.

Plan t er inzage

Het ontwerp van het bestemmingsplan ligt met ingang van 21 april 2016 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis (gedurende de openingstijden). Het ontwerpplan en de bijbehorende stukken zijn ook digitaal in te zien en te downloaden op www.alblasserdam.nl en via de site www.ruimtelijkeplannen.nl (plan idn: NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-on-01).

Zienswijzen

Binnen genoemde termijn kan een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpplan schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad (Postbus 2, 2950 AA, Alblasserdam). Ook het indienen van een mondelinge reactie is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de ter inzage ligging, een telefonische afspraak te worden gemaakt met de afdeling RMO, cluster RO van de gemeente Alblasserdam (tel. 14-078).

Nadere informatie over het ontwerpbestemmingsplan kan worden gekregen op de genoemde afdeling in het gemeentehuis. Indien u niet in de gelegenheid bent tijdens de openingsuren het plan in te zien, kan na telefonische afspraak een ander tijdstip worden bepaald.

Alblasserdam, 20 april 2016

Burgemeester en wethouders van Alblasserdam

BIJLAGE 2

Zienswijzen (geanonimiseerd)



Zienswijze A

Gemeenteraad Alblasserdam
Postbus 2,
2950 AA, Alblasserdam

GAD 26.04.2016 0107

Alblasserdam, 23 april 2016

Betreft: zienswijze herontwikkeling Bochanenterrein

Geachte dames en heren,

Hierbij wil ik van de gelegenheid gebruik maken mijn zienswijze kenbaar te maken voor wat betreft de voorgenomen herontwikkeling van de Bochanenlocatie.

Het voornemen op zichzelf om ter plaatse appartementen te realiseren, alsook een supermarkt en dagwinkels is op zichzelf prima. Dit zal zeker bijdragen tot de versterking van de detailhandelsstructuur in het centrumgebied Dam/Plantageweg en is daarom toe te juichen.

Ik ben het echter niet eens met de Adviescommissie Detailhandel Zuid Holland wanneer zij aangeeft dat 'de verhuizing van supermarkten tot een betere verdeling van de voorzieningen over uw gemeente' leidt. Met spreekt in meervoud, maar in het plan wordt specifiek gesproken over de verhuizing van de Dirk supermarkt. Is voorzien dat er zich een andere supermarkt op de huidige locatie van de Dirk zal vestigen? Is dit niet zo, dan zou dit betekenen dat boven de lijn Randweg/Parallelweg/Van Hogendorplan/Rijnstraat geen supermarktvoorziening meer te vinden is. Dit lijkt me zeer onwenselijk.

Ik zou u daarom willen vragen pas goedkeuring aan de plannen voor herontwikkeling van de Bochanenlocatie wanneer een dergelijke voorziening op de huidige locatie van Dirk gehandhaafd blijft.

In de directe nabijheid van de Dirk (huidige locatie) zijn woonlocaties waar veel van onze huidige senioren wonen. Denkt u aan de flats aan de Pieter de Hoochplaats, De Waard, De Plantenaer en De Alblashof. Maar ook veel van onze toekomstige senioren wonen in de wijken rondom de Dirk. Met uitzondering van de Drentse buurt zijn deze gebouwd in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Hoewel dit ook populaire wijken zijn onder jongere generaties, wonen hier ook zeker nog mensen hier vanaf het begin gewoond hebben en destijds hier met hun toen jonge gezin woonden. Zo ze dat al niet hebben bereikt, zullen zij binnen enkele jaren de pensioengerechtigde leeftijd bereiken.

Het huidige beleid van de rijksoverheid is erop gericht dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Belangrijk is dan dat voorzieningen als een supermarkt met eerste levensbehoeften in de nabije omgeving te vinden zijn. Verhuizen van de Dirk, zonder een andere supermarktvoorziening op dezelfde plek daarvoor in de plaats te laten komen, zou met het oog hierop een onverstandige beslissing zijn.

Maar niet alleen voor senioren is de nabijheid van een supermarkt wenselijk: je stapt snel even op de fiets voor een vergeten boodschap. Is een supermarkt locatie verder weg, dan ben je eerder geneigd de auto te pakken ook al is Alblasserdam qua omvang niet al te groot. Het betekent immers dat boven de lijn Randweg/Parallelweg/(Van Hogendorplan/Rijnstraat) deze voorzieningen dan niet meer te vinden zijn. Ook dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn.

Hieronder een paar oplossingsrichtingen:

- onderzoek naar de uitbreiding van Dirk op de huidige locatie*, andere detailhandelsinvulling op de Bochanenlocatie (Action, MCD, Aldi)?
- Verhuizing Dirk naar de Bochanenlocatie in combinatie met vestiging andere supermarkt op huidige Dirk locatie (Aldi, MCD?)*

Andere detailhandel als een fietsenzaak, modeketen, enzovoort op de huidige locatie van de Dirk voegt weinig toe. Dit betreft immers geen winkel waar men levensmiddelen als eerste levensbehoefte kan kopen.

**wellicht dat bij beide alternatieven direct het scheiden van verkeersstromen op de Sportlaan (parkeerplek zoeken voor boodschappen versus het ontsluitend verkeer voor de achtergelegen wijk) kan worden mee genomen.*

Uiteraard bereid bovenstaande toe te lichten, verblijf ik.

Hoogachtend,

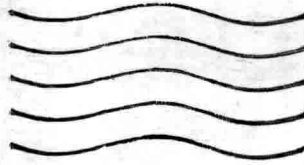


Over mij:

In 2005 ben ik afgestuurd (drs.) als sociaal geograaf aan de Rijksuniversiteit Groningen; afstudeerrichting de geografie van ontwikkelingslanden.

Tijdens de opleiding was er veel aandacht voor vakken als demografie, stadsgeografie en planologie.

Ik heb het voorrecht in het dagelijks leven werkzaam te zijn voor een internationale hulpverleningsorganisatie. Hoewel mijn werkzaamheden niet direct verband houden met mijn genoten opleiding, volg ik ontwikkelingen hieromtrent met belangstelling.



Gemeenteraad Alblaserdam
Postbus 2
2050 AA Alblaserelam

R09DC 3350AA 3



PER AANGETEKENDE POST

Gemeenteraad van Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Tevens per e-mail: griffier@alblasserdam.nl

Alblasserdam, 1 juni 2016

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van uw publicatie van 19 april 2016 inzake het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein (hierna: ontwerpbesluit) dien ik namens [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] een zienswijze in.

1. (Waarborg verplaatsing supermarkt) Uit de Nota van inspraak en overleg blijkt dat onduidelijk is of - en zo ja hoe - zal worden geborgd dat dit bestemmingsplan niet zal leiden tot de toevoeging van een extra supermarkt in Alblasserdam. Voorshands lijkt de enige wijze om dat in publiekrechtelijke zin sluitend af te hechten door een planherziening voor de locatie aan de Sportlaan, zodanig dat het huidige toegelaten gebruik is uitgesloten. De tentatieve opties die in dit verband in de toelichting zijn genomen zijn ontoereikend. Het zal duidelijk zijn dat de oplossingen die wel effectief zijn ook definitief en duurzaam moeten zijn. Dat betekent in het concrete geval van de locatie Sportlaan dat een herbestemming onherroepelijk moet zijn, alvorens het nu voorliggende plan in werking kan treden. De raad zal daartoe een plan in procedure moeten brengen oor de Sportlaan locatie met een zodanige coördinatie dat de inwerkingtreding van het nu voorliggende plan van de herbestemming van de Sportlaanlocatie daarvan afhankelijk wordt gesteld. De raad zal zich er – gegeven de in de plantoelichting opgenomen uitgangspunten - daarnaast om moeten bekreunen dat de Sportlaan-locatie niet langer feitelijk voor detailhandelsdoeleinden kan en mag worden gebruikt, ook niet onder het overgangsrecht. Dat vergt een civielrechtelijke

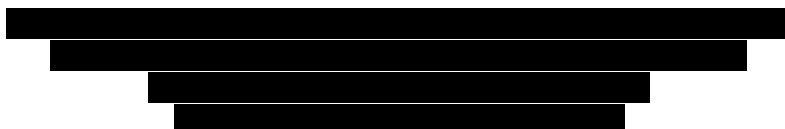
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

overeenkomst waarin de beëindiging van de detailhandelsactiviteiten ter plaatse afdoende is neergelegd.

2. (gemeentelijk beleid) In de plantoelichting en in de Nota van inspraak is gesteld dat de ontwikkeling passend is in de gemeentelijke en regionale beleidsstukken. De uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen in de vorm van een supermarkt op de planlocatie sluit echter allerminst aan bij de beleidsuitgangspunten 'inperking kernwinkelgebied' en 'toeristische identiteit' .
3. (provinciale verordening) De toevoeging van ca.1.600 m2 detailhandel is strijdig met artikel 2.1.4 van de verordening ruimte. Het plan is in strijd met de algemene regels.
4. (economisch onderzoek) De economische onderzoeken (Adviesbureau Kardol, d.d. 18 juli 2013 en Adviesbureau Kardol, d.d. 19 oktober 2015) zijn onvolledig en zijn gebaseerd op onjuiste gegevens, uitgangspunten, vraagstellingen en premissen. De in de inspraakreactie benoemde hiaten zijn overigens niet gerepareerd. Zo is alleen de behoefte naar een supermarkt onderzocht, terwijl het bestemmingsplan ook detailhandel in andere dagelijkse goederen mogelijk maakt en is van een verplaatsing van de Dirk uitgegaan, terwijl in planologische zin van verplaatsing (vooralsnog) geen sprake is. Het plan is ondeugdelijk gemotiveerd.

Er is twijfel over de totstandkoming van de advisering door de adviescommissie detailhandel Zuid Holland, onder meer waar het gaat om de informatie die is verstrekt aan de commissie voorafgaand aan de advisering, de wijze van totstandkoming van het advies en de onafhankelijkheid van de commissieleden. De plantoelichting bevat op dat punt niet of nauwelijks informatie. Die informatie dient alsnog te worden verstrekt om de advisering te kunnen beoordelen.

5. (rapportages en onderzoeken) Er ontbreken voor de onderbouwing van het plan benodigde rapporten en onderzoeken. Zo is het bodemonderzoek en zijn de saneringsrapporten niet bij het ontwerpbesluit gevoegd. Het plan is ondeugdelijk gemotiveerd. Op verschillende punten zijn de wel bij het plan gevoegde onderzoeken onvolledig. Zo zijn de onderzoeken niet afgestemd op maximale planologische mogelijkheden. De gevolgen van het plan voor onder meer verkeer, geluid, indirecte hinder en bezonning zijn niet naar behoren in kaart gebracht.



6. Niet alle benodigde maatregelen zijn in het plan geborgd. Ik refereer onder andere aan maatregelen rondom vleermuizen en geluidsmaatregelen voor omwonenden. De parkeerproblematiek is onvolledig uitgewerkt. Onduidelijk is bijvoorbeeld waarom voor de voorgestelde parkeernorm de gemiddelde norm is gekozen en waarom die gemiddelden aanvaardbaar kunnen worden geacht.
7. (onduidelijke planregel) Niet duidelijk is hoe het onderscheid wordt gemaakt tussen supermarkt en detailhandel in dagelijkse goederen, zoals opgenomen in artikel 3.1 onder a en b. De planregel heeft in deze vorm een keur van gevolgen voor onder meer de planologische mogelijkheden die niet in de onderzoeken zijn meegenomen.
8. (schade) Voor zover ik kan vaststellen is niet uit te sluiten dat het bestemmingsplan zal leiden tot planschade en overige voor compensatie in aanmerking komende schade. De vraag is of en op welke wijze de raad met dat aspect rekening heeft gehouden.

Gelet op voorgaande meen ik dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Het plan kan op deze wijze niet worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,



Penningmeester





GAD

02.06.2016

0012

Zienswijze C

Per aangetekende post

Gemeenteraad van Alblasserdam

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Tevens per fax: 078 7708143

Doorkiesnummer: [REDACTED]

Dossier: 20151432

Amsterdam, 1 juni 2016

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Leden van de Gemeenteraad,

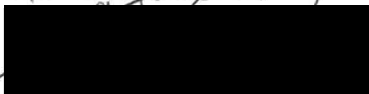
Naar aanleiding van uw publicatie van 20 april 2016 inzake het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein (hierna: ontwerpbesluit) dien ik namens [REDACTED] M [REDACTED] [REDACTED], gevestigd te Amsterdam, een zienswijze in.

1. (*Waarborg verplaatsing supermarkt*) Uit de Nota van inspraak en vooroverleg blijkt dat onduidelijk is of - en zo ja: op welke wijze - is gewaarborgd dat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet zal leiden tot toevoeging van een extra supermarkt in Alblasserdam. De enige manier om dat in publiekrechtelijke zin sluitend af te hechten is een planherziening voor de locatie aan de Sportlaan, waarin het huidige toegelaten gebruik is uitgesloten. De tentatieve opties die in dit verband in de Nota van inspraak en vooroverleg zijn genomen zijn geheel ontoereikend. Het zal duidelijk zijn dat het moet gaan om effectieve, definitieve en duurzame oplossingen. Dat betekent in het concrete geval van de locatie Sportlaan dat een bestemmingsplan aldaar in werking moet zijn getreden en onherroepelijk dient te zijn alvorens het nu voorliggende plan in werking kan treden. De raad zal daartoe een plan in procedure moeten brengen met een zodanige coördinatie dat de inwerkingtreding van het nu voorliggende plan van de herbestemming van de Sportlaanlocatie afhankelijk wordt gesteld. De raad zal er zich - gegeven de uitgangspunten in de plantoelichting - verder om moeten bekreunen dat de Sportlaan-locatie niet langer voor detailhandelsdoeleinden kan en mag worden gebruikt, ook niet onder het overgangsrecht. Dat vergt naast de bestuursrechtelijke maatregelen een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de beëindiging van de detailhandelsactiviteiten ter plaatse afdoende is geregeld.
2. (*gemeentelijk beleid*) In de plantoelichting en in de Nota van inspraak en vooroverleg is gesteld dat de ontwikkeling past in de gemeentelijke en regionale beleidsstukken. De uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen in de vorm van een supermarkt op de planlocatie sluit echter allerminst aan bij de beleidsuitgangspunten 'inperking kernwinkelgebied' en 'toeristische identiteit'. De afwijking van deze beleidsregels is in de toelichting niet gemotiveerd.

3. (*provinciale verordening*) De toevoeging van ca. 1.600 m² detailhandel is strijdig met artikel 2.1.4 van de Verordening ruimte 2014. Het plan is in strijd met de algemene regels.
4. (*economisch onderzoek*) De economische onderzoeken (Adviesbureau Kardol, d.d. 18 juli 2013 en Adviesbureau Kardol, d.d. 19 oktober 2015) zijn onvolledig en zijn gebaseerd op onjuiste gegevens, uitgangspunten, vraagstellingen en premissen. De in de inspraakreactie benoemde hiaten zijn overigens niet gerepareerd. Zo is alleen de behoefte naar een supermarkt onderzocht, terwijl het bestemmingsplan ook detailhandel in andere dagelijkse goederen mogelijk maakt en is van een verplaatsing van de Dirk uitgegaan, terwijl in planologische zin van verplaatsing (vooral nog) geen sprake is. Het plan is ondeugdelijk gemotiveerd. Er is twijfel over de totstandkoming van de advisering door de adviescommissie detailhandel Zuid Holland, ondermeer waar het gaat om de informatie die is verstrekt aan de commissie voorafgaand aan de advisering, de wijze van totstandkoming van het advies en de onafhankelijkheid van de commissieleden. De plantoelichting bevat op dat punt niet of nauwelijks informatie. Die informatie dient alsnog te worden verstrekt om de advisering te kunnen beoordelen.
5. (*rapportages en onderzoeken*) Er ontbreken voor de onderbouwing van het plan benodigde rapporten en onderzoeken. Zo is het bodemonderzoek en zijn de saneringsrapporten niet bij het ontwerpbesluit gevoegd. Het plan is ondeugdelijk gemotiveerd. Op verschillende punten zijn de wel bij het plan gevoegde onderzoeken onvolledig. Zo zijn de onderzoeken niet afgestemd op maximale planologische mogelijkheden. De gevolgen van het plan voor ondermeer verkeer, geluid, indirecte hinder en bezonning zijn niet naar behoren in kaart gebracht. Niet alle benodigde maatregelen zijn in het plan geborgd. Ik refereer onder andere aan maatregelen rondom vleermuizen en geluidsmaatregelen voor omwonenden. De parkeerproblematiek is onvolledig uitgewerkt. Onduidelijk is bijvoorbeeld waarom voor de voorgestelde parkeernorm de gemiddelde norm is gekozen en waarom die gemiddelden aanvaardbaar kunnen worden geacht.
6. (*onduidelijke planregel*) Niet duidelijk is hoe het onderscheid wordt gemaakt tussen supermarkt en detailhandel in dagelijkse goederen, zoals opgenomen in artikel 3.1 onder a en b. De planregel heeft in deze vorm een keur van gevolgen voor ondermeer de planologische mogelijkheden die niet in de onderzoeken zijn meegenomen.
7. (*schade*) Voor zover ik kan vaststellen is niet uit te sluiten dat het bestemmingsplan zal leiden tot planschade en overige voor compensatie in aanmerking komende schade. De vraag is of en op welke wijze de raad met dat aspect rekening heeft gehouden.

Gelet op voorgaande meen ik dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Het plan kan op deze wijze niet worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,



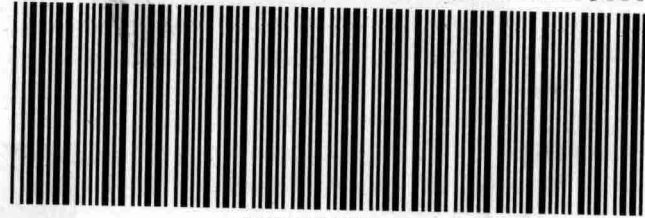
Aangetekend Pakket

B-P-1

0-10kg



rijs
postnl



3SPREA2151664





MFGAD2016060308270015

GAD

03.06.2016

0015

Gemeente Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Zienswijze D

Alblasserdam, 31-05-2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreft: herontwikkeling Bochanenterrein

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief wil ik mijn zienswijze aan uw kenbaar maken over het herontwikkelen van Bochanenterrein.

Onze bijkeuken staat op een betonnen plaat en 1 steense muur. Wij zijn bang dat onze muren van de bijkeuken kapot gaat en/of gaat scheuren en dat de betonnen plaat gaat schuiven door het aan- en wegrijden van de vrachtauto's.

Wij willen graag dat ze de situatie veranderen zodat we minder last hebben van de vrachtauto's die pal achter ons huis langs gaan. Zie onze bijlage en ook zouden we graag dit mondeling komen toelichten.

Ons volgende punt is de uitstoot van de vrachtwagens. Het TNO heeft onderzoek gedaan naar de uitstoot van vrachtauto's die winkels bevoorraden, ze stoten veel meer schadelijke stoffen uit dan is toegestaan.

TNO heeft de uitstoot gemeten van meer dan zes keer de toegestane hoeveelheid. Gemiddeld stoten de vrachtauto's 1600 milligram stikstof dioxide per kilometer uit. De limiet is **280** milligram!

De woonwijken worden daardoor extra blootgesteld aan schadelijke stoffen. Wij zitten opgesloten door verschillende hoge gebouwen waardoor alle gevaarlijke stoffen makkelijker blijven hangen.

Ook is er het probleem van de geluidsbelasting. De gemeente acht het noodzakelijk dat de geluidsbelasting omhoog moet om hier een winkel te bouwen met huizen en vrachtauto's met bijbehorende geluidsoverlast. Nu is de geluidsbelasting al aardig hoog sinds de aanleg van de tunnel van de A15 en nu wil de gemeente het gaan verhogen, terwijl wij in een rustige woonwijk zouden moeten wonen.

Het geluidsnorm mag niet overschreden worden in onze achtertuin, zie zo ook de rechtszaak tegen de Gemeente Dordrecht die de buurt had aangespannen over geluidsoverlast in hun achtertuin, de bewoners hebben het gewonnen, omdat ze recht hebben om rustig in de achter tuin te kunnen zitten.

Ook willen wij bezwaar indienen tegen het slopen van de gebouwen en bezwaar indienen tegen het slopen van de fundering op het bochanenterrein i.v.m. scheuren en schuiven van de betonplaat van onze bijkeuken en ons huis is niet onderheid.

Graag zouden wij deze brief mondeling willen toelichten.

Hoogachtend,

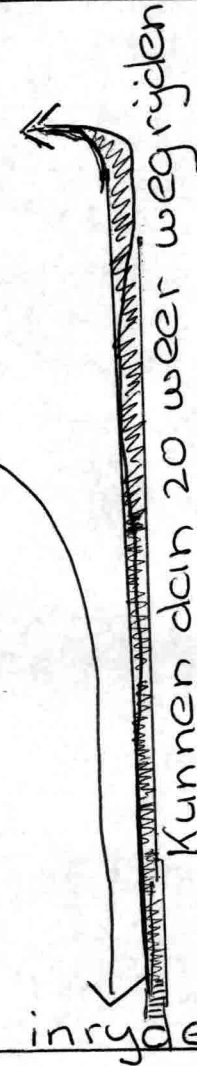


Bijlage: tekening

plantageweg

inrijden vrachtwagen

achteruit



Dirk

20 worden de huizen van
nr 2 tot nr 12 minder belast.

huizen van der leestraat
nr 2 tot nr 12

Gemeente Alblasserdam

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Betreft: herontwikkeling Bochanenterrein.

2951 AV 6

BIJLAGE 3

Raadsinformatiebrief 23 februari 2016

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein
Aanleiding	: Maatschappelijk initiatief Bochanenterrein (Bochanen-Gemeentewerf)
Datum	: 23 februari 2016
Doel	: Informatie als onderlegger voor een toelichtende bespreking
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 770 6004 a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Marco Kleverwal (078) 770 6109 m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

In het centrum van Alblasserdam ligt het terrein van de voormalige Bochanengarage en de gemeentewerf sinds 2011 op herinvulling te wachten. Het terrein kan worden gezien als onderdeel van het centrum en is daarmee onderdeel van de centrumontwikkeling welke in de samenlevingsagenda staat benoemd.

Vanaf juni 2013 heeft Woonkracht10 zich samen met Bogor projectontwikkeling uit Gorinchem gebogen over de mogelijkheden van de locatie. De beoogde combinatie van woningbouw met een supermarkt paste (functioneel) niet binnen de randvoorwaarden die uw raad voor de locatie had vastgesteld. Daarop is met u van gedachten gewisseld en heeft de ontwikkelaar begin 2014 zijn plannen in de commissie grondgebied gepresenteerd. De commissieleden waren positief over het plan maar gaven wel enkele huiswerkpunten mee.

Als reactie heeft Bogor projectontwikkeling om een uitspraak van ons college gevraagd of een plan voor het gebied in procedure kan worden genomen. Daarbij is door Bogor aangegeven dat het plan aansluit op het gesloten coalitieakkoord en de samenlevingsagenda van ons college. Ons college heeft zich achter het initiatief geschaard en in mei 2015 met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst getekend.

Samen met de ontwikkelaar en de samenleving van Alblasserdam is het ingediende plan nader onderzocht door medio 2015 een voorontwerp-bestemmingsplan voor inspraak en vooroverleg vrij te geven.

Over de herontwikkeling van het gebied bent u op een aantal momenten geïnformeerd maar nog niet over het (ontwerp)bestemmingsplan dat aan de vooravond staat om voor een zienswijzenprocedure ter inzage te worden gelegd. Na deze ter inzagetermijn bent u formeel aan zet om het plan vast stellen. Het is de bedoeling om dit vlak voor de zomervakantie van 2016 te doen.

Voordat het plan ter inzage gaat en het formele traject aan de orde is, maken wij graag een tussenstap met u. Om u bij te praten in de gezette

stappen maar ook om een doorkijk te geven naar de komende beslismomenten. Wij willen van deze gelegenheid gebruik maken om de volgende punten onder uw aandacht te brengen:

- De stappen tot op heden;
- Huiswerkpunten vanuit de commissie grondgebied;
- De ruimtelijke procedure en komende stappen;
- Bespiegelingen over de achterblijvende locatie (Sportlaan).

De stappen tot op heden

Nadat uw raad in december 2011 de ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Cornelis Smitstraat had vastgesteld, bleef het enige tijd stil rond de locatie.

Vanaf juni 2013 heeft Woonkracht10 zich vervolgens samen met Bogor projectontwikkeling gebogen over de mogelijkheden van de locatie. In dat onderzoek zijn ook twee andere centrumlocaties bekeken: Nedersassen / Makado en het oude Wipmolenterrein. De beoogde combinatie van woningbouw (destijds in de gedachte van het zorgsegment) met een supermarkt bleek het beste te passen op het Bochanenterrein maar paste (functioneel) niet binnen de randvoorwaarden van de gemeenteraad. Daarop is met de raad van gedachten gewisseld en heeft de ontwikkelaar begin 2014 zijn plannen in de commissie grondgebied gepresenteerd. De commissieleden waren positief over het plan maar gaven wel enkele huiswerkpunten mee. Daarover straks meer.

In 2014 heeft Woonkracht10 zich uit het project teruggetrokken en er voor gekozen haar inspanningen te richten op de zorgzone rond DOK11. Bogor projectontwikkeling heeft de handschoen opgepakt en zich in de zomervakantie van 2014 gemeld met het verzoek het ingediende schetsplan in procedure te nemen met als doel te komen tot een herontwikkeling van de locatie. Op 18 mei 2015 is ons college daartoe een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar aangegaan.

Bogor Planontwikkeling heeft na ondertekening van de overeenkomst een goede ruimtelijke onderbouwing van het plan ingediend. Deze goede ruimtelijke onderbouwing, in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan, is in juni 2015 door ons college vrijgegeven voor inspraak om daarmee enerzijds de gevoelens en gedachten van ingezetenen en belanghebbenden inzichtelijk te maken en anderzijds inzicht te krijgen in ingrediënten voor een anterieure overeenkomst welke momenteel in concept gereed is. Door middel van de anterieure overeenkomst worden een aantal kosten neergelegd bij de ontwikkelaar en wordt bereikt dat het plan ook in financiële zin haalbaar is.

Bogor projectontwikkeling heeft gedurende het ingezette proces op diverse momenten en op diverse manieren contact gezocht en gecommuniceerd met zowel bewoners als bedrijven over het plan. Deze contactmomenten hebben er toe geleid dat het oorspronkelijk ingediende plan op een aantal punten is aangepast. Meest in het oog springende aanpassing is het verwijderen van het parkeerdek. Het plan zoals nu voorligt en is onderbouwd met het voorontwerpbestemmingsplan voldoet in de optiek van ons college aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Na

verwerking van de resultaten van inspraak en vooroverleg is het bestemmingsplan gereed om voor de zienswijzenprocedure ter inzage te worden gelegd. Hierna kunt u als raad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, formeel vaststellen.

Huiswerkpunten vanuit de commissie grondgebied

Bij de bespreking van het plan in de commissie Grondgebied van februari 2014 bleek dat de commissieleden positief waren over het initiatief; wel zijn een achttal huiswerkpunten benoemd. Op de stand van zaken met betrekking tot deze punten gaan wij hier kort in.

1. Aandacht voor de consequenties voor de infrastructuur (bereikbaarheid, inrichting omgeving, verkeersdrukte).

In het centrum van Alblasterdam doen zich allerlei ontwikkelingen voor; de herontwikkeling van het Bochanenterrein is daar één van. Maar er speelt meer. Voor het gebied rond het Raadhuis en Raadhuisplein is een visie ontwikkeld, het Wilgenplein is gereconstrueerd en er zijn op termijn ontwikkelingen te verwachten op het Oude Wipmolenterrein en Haven-Zuid. Al deze ontwikkelingen staan in verbinding met elkaar en grijpen op elkaar in. Daarom is opdracht gegeven tot het voorbereiden en uitvoeren van een verkeersonderzoek voor het hele centrumgebied waarbij aandacht wordt gevraagd voor aspecten als bereikbaarheid, verkeersdrukte en parkeerdruk. De resultaten van dit onderzoek worden afgewacht en komen in de loop van 2016 beschikbaar. Het plan voorziet in ieder geval in zijn eigen parkeerbehoefte. Los daarvan zal de locatie Bochanenterrein moeten worden aangesloten op de Plantageweg. De bestaande inrit zal worden aangepast evenals de middenberm van de Plantageweg om inkomend en uitgaand verkeer op een veilige manier te begeleiden. Bij de technische uitwerking van de plannen zal hier aandacht voor zijn.

2. Aandacht voor de verkeerssituatie (bevoorrading) bij de eventueel vrij te komen locatie Bas van der Heijden (thans Dirk) mocht zich daar een andere supermarkt vestigen;

Dit punt is als aandachtspunt opgenomen in de gesloten intentie-overeenkomst. Invulling van dit punt kan pas nader worden vormgegeven als duidelijk is welke partij zich op welk moment in de supermarktlocatie aan de Sportlaan gaat vestigen. Deze partij zal om aandacht worden gevraagd op dit punt en verzocht worden aan te geven op welke wijze er mee om wordt gegaan.

3. Bereikbaarheid voor minder valide mensen, kinderwagens e.d.; Gebouwen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit doet niet alleen uitspraken over de bouwtechnische bereikbaarheid van gebouwen (bijvoorbeeld voldoende brede deuren) maar ziet ook toe op al dan niet bouwkundige voorzieningen op de route tussen de openbare weg en het bouwwerk (bijvoorbeeld een hellingbaan). In de openbare ruimte zelf wordt rekening gehouden met bereikbaarheid door voldoende brede trottoirs en oversteekmogelijkheden.

4. Neem de visie mee in de totale breedte van het centrum; Zoals hiervoor onder punt 1 al is benoemd ziet ons college dat de diverse centrumontwikkelingen met elkaar in verbinding staan. Niet alleen fysiek

maar ook functioneel. De diverse plekken in het centrum zullen elkaar moeten ondersteunen en versterken om zo doende het geheel van het centrum sterker te maken. Het centrum van Alblasserdam kent van oudsher twee winkelgebieden: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is teveel versnipperd winkelaanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen.

Vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging Dam-Plantageweg hebben aangegeven blij te zijn met de herontwikkeling van het Bochanenterrein. Onze verwachting is dan ook dat met de komst van een supermarkt op deze locatie het geheel van de Plantageweg mee kan profiteren en er herstel van kritische massa plaats kan vinden. Het plan zal bijdragen aan verlevendiging van dit deel van het centrum.

5. Komen er niet te veel zorgwoningen als men, naast DOK11 ook hier zorgwoningen gaat creëren;

In eerste instantie was de gedachte dat Woonkracht10 en Bogor projectontwikkeling gezamenlijk de locatie tot herontwikkeling zouden brengen. Het soort woningen was destijds van het type zorg. Woonkracht10 heeft zich evenwel uit het project teruggetrokken en haar aandacht verlegd naar de ontwikkelingen rond DOK11. Bogor projectontwikkeling realiseert naast de supermarkt nu ook een aantal appartementen. Deze zijn bedoeld voor koop en/of huur maar zonder zorgaanbieding.

6. Aandacht voor groen, ook op de parkeerplaatsen;
Net als punt 2 is groen onderdeel van de intentieovereenkomst en daarmee punt van aandacht en onderdeel van gesprek met de projectontwikkelaar.

7. Past de visie in de detailhandelsvisie?

In maart 2014 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam ingestemd met de (regionale) detailhandelsvisie Drechtsteden. In deze visie wordt geconstateerd dat het centrum van Alblasserdam van oudsher twee winkelgebieden kent: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is namelijk teveel versnipperd winkelaanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen. Voor de dagelijkse sector wordt in Alblasserdam nog ruimte gezien maar wordt óók verplaatsing voorgestaan. In dat kader is verplaatsing van de Dirk-vestiging naar het centrum benoemd. Naar het oordeel van ons college past een

herontwikkeling van het Bochanenterrein met een supermarkt en appartementen daarmee in de detailhandelsvisie.

8. Aandacht voor infrastructuur en parkeersituatie bij het gebied Oude Wipmolen.

Het terrein van de oude Wipmolen ligt momenteel, net als het Bochanenterrein, al enige tijd braak. Verwacht wordt dat de grondeigenaar, Woonkracht10, deze locatie in 2016 voor herontwikkeling zal oppakken. In dat licht zal er ook aandacht zijn voor de omliggende infrastructuur en parkeersituatie. Voor het hele centrum geldt dat er een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd zoals genoemd onder punt 1.

De ruimtelijke procedure

Zoals hiervoor verwoord kan het bestemmingsplan na verwerking van de resultaten van inspraak en vooroverleg ter inzage worden gelegd voor de zienswijzenprocedure. De resultaten van deze stap zijn verwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein welke u als bijlage bij deze raadsinformatiebrief aantreft.

Na verwerking van de reacties in het plan is er sprake van een zogenoemd ontwerpbestemmingsplan dat voor een zienswijzenprocedure ter inzage kan worden gelegd.

De intentie is om het plan ter vaststelling aan te bieden in uw raad van juni. Dat veronderstelt dat het plan in april 2016 ter inzage wordt gelegd voor de duur van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn zienswijze over het plan kenbaar maken bij u.

Bespiegelingen over de achterblijvende locatie (Sportlaan)

Zoals eerder met u gecommuniceerd, is in eerste instantie de gedachte ontstaan dat, na verplaatsing van de Dirk aan de Sportlaan naar het Bochanenterrein, de lokale MCD (aan de Waalsmondelaan) de "oude" Dirk-vestiging zou kunnen betrekken. Deze carrousel kent een aantal voordelen. Allereerst de mogelijkheid om een supermarkt uit een oude woonbuurt te verplaatsen naar een toegankelijker locatie aan de Sportlaan. Ten tweede betreft het een bestaande partij binnen Alblasserdam zodat de markt niet te zeer verstoord zou worden. Daarbij moet overigens de kanttekening geplaatst worden dat de overheid zich niet mag mengen in concurrentieverhoudingen (marktwerking). Tot slot zou verplaatsing betekenen dat (langdurige) leegstand aan de Sportlaan voorkomen zou worden. Na vertrek van de MCD zou de locatie aan de Waalsmondelaan in beeld zijn voor het herontwikkeling met een andersoortige functie.

Gesprekken / onderhandelingen tussen Dirk vd Broek, MCD en Bogor als betrokken partijen zijn in een finale fase beland. Beoogde uitkomst, waar mondeling reeds overeenstemming over is bereikt, is dat de huidige locatie van de MCD wordt voorgedragen voor een herbestemming, niet zijnde detailhandel. En de MCD zal op de locatie Waalsmondelaan zijn deuren sluiten voordat de verhuizing van de Dirk vd Broek naar het Bochanenterrein een feit is. De overeenkomst zal definitief ondertekend

zijn voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden

De vraag die wel gesteld kan worden, is welke scenario's hierdoor denkbaar zijn voor de locatie aan de Sportlaan en welke beïnvloedingsmogelijkheden de gemeente heeft om het meest wenselijk geachte scenario vorm te geven. In essentie gaat het om de vraag welke rol de gemeente zich hier voor zichzelf ziet. Strikt genomen kan dat alleen een beperkte rol zijn omdat de overheid zich in het algemeen niet met marktwerking kan en mag bemoeien.

Binnen de detailhandelsmarkt van Alblasterdam lijkt ruimte te zijn voor de vestiging van alternatieve winkelformules. U moet dan denken aan winkelformules die momenteel niet aanwezig zijn in Alblasterdam zoals de in opkomst zijnde natuurvoedingssupermarkten, etnische supermarkten en "dumpsupermarkten". Ook een supermarkt is denkbaar; het aantal vierkante meters aan de Sportlaan is echter niet zodanig dat dit leidt tot distributieve verstoring van het aanbod in Alblasterdam. Een nieuwe partij op de markt van Alblasterdam kan aan de Sportlaan nauwelijks tot volle wasdom kunnen komen gelet op de eisen die consumenten heden ten dage aan supermarkten stellen. De supermarkt zou uitsluitend een buurtverzorgende functie gaan vervullen en de buurtbestedingen moeten delen met bestaande partijen als AH, Dirk en Lidl. De verwachting is dat daardoor geen geschikte kandidaten zich aanmelden voor een extra buurtsupermarkt. Voor een echte full-service supermarkt is de locatie aan de Sportlaan te klein en beschikt daarnaast over te weinig parkeergelegenheid. Duidelijk is wel dat de benoemde aandachtspunten voor deze locatie (verkeerssituatie, bevoorrading) onverminderd gelden en met mogelijk nieuwe gebruikers gedeeld moeten worden. Omdat niet duidelijk is of en zo ja welke partij zich meldt voor de Sportlaan-locatie is het lastig hier op dit moment verder op in te gaan.

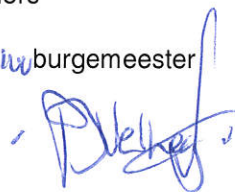
Zodra er meer duidelijkheid is over de plannen met de achterblijvende situatie zal hierover nader met u gecommuniceerd en van gedachten gewisseld worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



w burgemeester



Bijlage

- Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Bochanenlocatie