



Nota Inspraak

voorontwerp-bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'

Hendrik-Ido-Ambacht, september 2011

I. INLEIDING

Deze nota geeft een totaalbeeld van de resultaten van de inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'.

In deze nota wordt allereerst de gevolgde procedure uiteengezet (paragraaf II), daarna wordt de inloopbijeenkomst (in paragraaf III) aangehaald. Vervolgens wordt ingegaan op de schriftelijke zienswijze (in paragraaf IV), welke in kopie is bijgevoegd en deel uit maakt van deze nota. Hetzelfde geldt voor de daarop verzonden antwoordbrief.

II. GEVOLGDE PROCEDURE

In de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht die regels bevat over de wijze waarop inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Burgemeester en wethouders hebben besloten het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' in een inspraakprocedure te brengen. Vanaf 10 februari 2011 heeft het voorontwerp-plan – samen met daarbij behorende documenten – zes weken (tot en met 23 maart 2011) ter inzage gelegen bij de balie van het kantoor van de Projectorganisatie De Volgerlanden, Antoniuslaan 1^E in Hendrik-Ido-Ambacht.

Voorts heeft het voorontwerp-bestemmingsplan ook ter inzage gelegen op de volgende locaties:

- het informatiecentrum in het gemeentehuis, Weteringsingel 1 te Hendrik-Ido-Ambacht;
- de bibliotheek aan de Hoge Kade 52 in Hendrik-Ido-Ambacht.

Alle stukken, dus ook de diverse bijbehorende documenten, zijn ter beschikking gesteld via de gemeentelijke website (www.hendrik-ido-ambacht.nl), alsmede via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Iedereen is de gelegenheid geboden om in die periode zienswijzen in te dienen.

Op 22 februari 2011 is een inloopbijeenkomst gehouden in de raadzaal in het gemeentehuis van Hendrik-Ido-Ambacht.

Daarnaast is in de bekendmaking van de terinzagelegging nadrukkelijk op de mogelijkheid gewezen om eventueel ook buiten deze inloopbijeenkomst mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

Zowel de terinzagelegging (met de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken), als de inloopbijeenkomst zijn tevoren bekend gemaakt via een officiële bekendmaking in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "De Combinatie" van 9 februari 2011 in de rubriek gemeentenieuws van Hendrik-Ido-Ambacht en via de gemeentelijke website.

III. RESULTATEN VAN DE INLOOPBIJEENKOMST

Tijdens de inloopbijeenkomst, die is gehouden op 22 februari 2011, zijn geen zienswijzen ingediend.

IV. INGEKOMEN ZIENSWIJZE

Gedurende de termijn dat het voorontwerp-plan ter inzage heeft gelegen is een schriftelijke zienswijze ontvangen van Loyens & Loeff Advocaten namens Detailconsult Supermarkten B.V. (handelend onder de naam - onder meer - Bas van der Heijden, hierna te noemen Detailconsult). Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te brengen.

Genoemde schriftelijke zienswijze is hierna samengevat en (onder A t/m E) voorzien van een beoordeling. Bij deze beoordeling is overigens rekening gehouden met de integrale tekst van de zienswijze, welke hier als bijlage is toegevoegd.

Samenvatting zienswijze

A. DPO verouderd

Naar het oordeel van Detailconsult zijn de DPO's waarop de metrages in het winkelcentrum worden gebaseerd verouderd, zeker gelet op de dynamiek van de huidige consumententrends. Sinds het meest actuele DPO (uit 2008) is geen onderzoek meer verricht, waardoor na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan onderzoeken ruim vier jaar oud zijn. In het DPO uit 2008 is slechts onderzocht of de uitgangspunten uit 2008 nog steeds passend waren. Detailconsult stelt dat niet kan worden volgehouden dat op basis van dit onderzoek de onderhavige rigide metragedifferentiatie nog houdbaar is, laat staan dat dit onderzoek voldoende zou aantonen dat deze differentiatie voor de komende planperiode bruikbaar is. Detailconsult geeft in overweging een actueel DPO te laten verrichten en bij de teinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen en ter beschikking te stellen.

B. Metrages niet in overeenstemming met bestaande situatie

Detailconsult geeft aan dat de metrages niet in overeenstemming zijn met de bestaande situatie en verzoekt de metrages in overleg met de eigenaar/ontwikkelaar van het winkelcentrum in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.

C. Vergroting bedrijfsvloeroppervlakte "tweede supermarkt" naar 1.550 m²

Uit het voorontwerp begrijpt Detailconsult dat haar winkelunit een maximale omvang van 1.250 m² wordt toebedeeld. Volgens Detailconsult verzet niets zich ertegen om haar winkelunit te maximeren op 1.550 m², teneinde flexibiliteit te bevorderen en te kunnen inspelen op veranderende marktomstandigheden. Detailconsult stelt dat uit een actueel DPO zal volgen dat een tweede supermarkt van maximaal 1.550 m² distributieplanologisch aanvaardbaar zal zijn en verzoekt de maximale metrages voor haar vestiging te wijzigen van 1.250 m² naar 1.550 m².

D. Metrages onnodig rigide

Detailconsult is van oordeel dat de onderverdeling van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging onnodig rigide is. Detailconsult stelt dat het DPO slechts spreekt over een voorstel tot invulling van de branchering. In de DPO's en de markttoets is ook herhaald dat flexibel kan worden omgegaan met de metrages per branche. Volgens Detailconsult kan aldus zeker ook met de metrages per vestiging flexibel worden omgegaan. Met het oog op de toekomst dient naar het oordeel van Detailconsult de indeling van bedrijfsvloeroppervlakte meer flexibel in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid acht Detailconsult daartoe onvoldoende, daar dit zal leiden tot onnodig veel aanvragen om omgevingsvergunningen. Detailconsult verzoekt dan ook de metragedifferentiatie te flexibiliseren.

E. Supermarkten van in totaal 5.700 m² toegestaan

Detailconsult stelt dat het uitgangspunt uit de plantoelichting dat sprake zal zijn van maximaal twee supermarkten ten onrechte niet is overgenomen in de planregels. Hierdoor wordt mogelijk gemaakt dat uiteindelijk in totaal 5.700 m² in gebruik kan worden genomen door verschillende supermarkten. Kleinere supermarktketens, maar in theorie bijvoorbeeld ook een AH to go, zouden zich immers kunnen vestigen in de units van maximaal 410 m², 315 m² en 300 m². De gevolgen van het feit dat een dergelijk groot bedrijfsvloeroppervlak in gebruik kan worden genomen ten behoeve van supermarkten is niet nader onderzocht en zal distributieplanologisch ook niet aanvaardbaar zijn. Detailconsult verzoekt in de planregels de aantal vierkante meters supermarkt of althans het aantal vestigingen supermarkt te maximeren al dan niet binnen een bepaalde flexibele bandbreedte.

Gezien het voorgaande verzoekt Detailconsult haar zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen dan nadat met haar zienswijze is rekening gehouden.

Beoordeling van de zienswijze

A. In de zienswijze wordt uitsluitend gesteld dat de DPO's verouderd zijn, maar er is niet helder gemotiveerd waarom deze onderzoeken niet kunnen dienen ter onderbouwing van het bestemmingsplan. Ook al is in het DPO uit 2008 alleen onderzocht of de uitgangspunten uit 2003 nog steeds passend waren in 2008, het betreft een deskundig onderzoek dat een goede basis heeft gevormd voor de totstandkoming van het winkelcentrum. Inmiddels is een volwaardig wijkwinkelcentrum gerealiseerd dat goed past binnen de gemeentelijke en regionale detailhandelsstructuur. In het belang van het in stand houden van een evenwichtige detailhandelsstructuur is het bestemmingsplan voor wat betreft het winkelcentrum conserverend van karakter, voornamelijk gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.4) is om die reden bewust een totaal aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel van maximaal 5.700 m² opgenomen, met daarbinnen een metragedifferentiatie. De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning van deze gebruiksregels af te wijken biedt daarnaast enige flexibiliteit, hierop wordt nader ingegaan onder D.

Gelet op het voorgaande wordt het niet noodzakelijk geacht om een nieuw DPO te laten verrichten. Het bestemmingsplan wordt bruikbaar geacht voor de komende planperiode.

B. Gedurende de realisering van het winkelcentrum heeft ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. (eigenaar/ontwikkelaar) verzocht om medewerking aan enkele aanpassingen in de indeling van het winkelcentrum en het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging. In juni 2010 is met dit verzoek ingestemd. Inmiddels bedraagt de gerealiseerde bedrijfsvloeroppervlakte (gemeten als gebruiksoppervlakte conform NEN 2580) van "supermarkt 1" in totaal 2.034 m² en de bedrijfsvloeroppervlakte van "supermarkt 2" bedraagt in totaal 1.347 m².

Gelet op de toegestane aanpassingen in het winkelcentrum is het bestemmingsplan in overeenstemming met de bestaande situatie gebracht door het (onder 3.4.1. b bij 1 en 2 genoemde) maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak van 2.000 m² en 1.250 m² te verhogen naar 2.040 m² en 1.350 m².

C. Zoals gemeld is het bestemmingsplan, in het belang van behoud van een evenwichtige detailhandelsstructuur, voor het winkelcentrum voornamelijk gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het maximaal toegestane vloeroppervlak is in het aangepaste bestemmingsplan overeenkomstig de bestaande situatie voor 'supermarkt 1 en 2' respectievelijk 2.040 m² en 1.350 m². Een verdergaande vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte van de "tweede supermarkt" naar 1.550 m² wordt dan ook ontoelaatbaar geacht.

D. In het streven naar behoud van een evenwichtige detailhandelstructuur, is in het bestemmingsplan bewust een onderverdeling van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging opgenomen. De in het bestemmingsplan (in artikel 3.5.2) opgenomen mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels biedt afdoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden. Dat dit tot veel vragen om omgevingsvergunningen kan leiden, wordt in het belang van de behoefte om voldoende 'grip op het winkelcentrum te houden', acceptabel geacht. De opmerking van Detailconsult geeft geen aanleiding om de in het bestemmingsplan opgenomen metragedifferentiatie te flexibiliseren .

E. Het uitgangspunt uit de toelichting dat sprake zal zijn van maximaal twee supermarkten was inderdaad niet overgenomen in de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan. Het is niet de opzet geweest en het wordt distributieplanologisch ook ongewenst geacht om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat in totaal 5.700 m² in gebruik kan worden genomen door verschillende supermarkten. Beide opmerkingen van Detailconsult geven aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt (ter verduidelijking) aan te passen. In het aangepaste bestemmingsplan is aan de planregels de bepaling toegevoegd dat het aantal supermarkt vestigingen maximaal 2 bedraagt.

Conclusie

De zienswijze van Detailconsult geeft aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen. Het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak per supermarkt vestiging wordt overeenkomstig de bestaande situatie (afgrond op tientallen) verhoogd naar 2.040 m² en 1.350 m². Bovendien wordt in de planregels bepaald dat het aantal supermarkt vestigingen maximaal 2 bedraagt.

De overige opmerkingen in deze zienswijze geven geen aanleiding tot (verdergaande) aanpassingen van het bestemmingsplan.

V. OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN

Alle hieronder vermelde bijlagen worden geacht deel uit te maken van deze Nota Inspraak.

Stukken met betrekking tot de start van de inspraakprocedure:

- a. officiële bekendmaking in de rubriek gemeentenuws van Hendrik-Ido-Ambacht in "De Combinatie" van 9 februari 2011;
- b. overzicht van de bijlagen die bij de balie van de Projectorganisatie De Volgerlanden ter inzage hebben gelegen samen met het voorontwerp-bestemmingsplan;
- c. uitdraai van de index van de bestanden die zijn geplaatst op de gemeentelijke en de landelijke website.

Ingekomen schriftelijke inspraakreactie:

Brief d.d. 23 maart 2011 van Loyens & Loeff Advocaten namens Detailconsult Supermarkten B.V., handelend onder de naam (onder meer) Bas van der Heijden (hierna te noemen Detailconsult).

De antwoordbrief aan de indiener van de zienswijze is eveneens bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze nota.

Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan De Volgerlanden-West

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht maken bekend: vanaf donderdag 10 februari 2011 tot en met woensdag 23 maart 2011 kunt u het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' inzien.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Krommeweg, de Vrouwgelenweg, een klein stukje van de Veersedijk en de gemeentegrens met Zwijndrecht.

Het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan is opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichting om periodiek bestemmingsplannen te actualiseren. Het nieuwe plan is voornamelijk conserverend van opzet; het regelt in hoofdzaak de al gebouwde delen van De Volgerlanden. Voor een deel zijn de gronden binnen De Volgerlanden-West nog te bebouwen en voor die gronden is een nader uit te werken bestemming opgenomen.

Inspraakprocedure

Met ingang van donderdag 10 februari 2011 ligt het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. U kunt deze stukken op de volgende manieren raadplegen:

- De digitale versie kunt u inzien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (idn: NL.IMRO:0531.bp01-Volgerlandwest-1001). Ook in het gemeentehuis kunt de digitale versie raadplegen (tijdens de openingsuren).
- U kunt deze stukken in de vorm van pdf-bestanden op de gemeentelijke website www.h-i-ambacht.nl inzien. U vindt deze bestanden onder 'Wonen en wijken' en dan in de rubriek 'ruimtelijke plannen'. De bronbestanden zijn geplaatst op: <http://ro.h-i-ambacht.nl/0531/85C392FF-4B62-489A-ABCD-A2C95B1010EB/>
- Verder kunt u de papieren versie van het voorontwerp-bestemmingsplan inzien op de volgende plaatsen:
 - Het informatiecentrum van het gemeentehuis in Hendrik-Ido-Ambacht, Wetringsingel 1 te Hendrik-Ido-Ambacht. Dit informatiecentrum in het gemeentehuis is op werkdagen geopend van 8.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 16.00 uur.
 - De bibliotheek aan de Hoge Kade 52 in Hendrik-Ido-Ambacht. De bibliotheek is geopend op maandag van 14.00 tot 17.30 uur, dinsdag van 14.00 tot 20.30 uur, woensdag van 10.30 tot 17.30 uur, vrijdag van 14.00 tot 20.30 uur en zaterdag van 10.00 tot 12.30 uur.
 - Het kantoor van de Projectorganisatie De Volgerlanden, kantoorpand Apollo Plaza, Antoniuslaan 1E in Hendrik-Ido-Ambacht op werkdagen 's morgens tussen 9.00 en 12.00 uur en 's middags tussen 14.00 en 16.00 uur.

Bij de balie van de Projectorganisatie De Volgerlanden liggen bovendien diverse nota's en rapporten ter inzage die in het voorontwerp van het bestemmingsplan worden genoemd.

Inloopbijeenkomst

Om iedereen de gelegenheid te geven goed gebruik te maken van de inspraakprocedure wordt ook een inloopbijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst wordt gehouden op dinsdag 22 februari 2011 van 17.00 tot 19.00 uur in de raadzaal van het gemeentehuis.

Indienen zienswijzen

Tot en met woensdag 23 maart 2011 kan iedereen die daar behoefte aan heeft, zienswijzen tegen het voorontwerp-bestemmingsplan indienen. Uw zienswijze ontvangen wij graag schriftelijk. Uw schriftelijke zienswijze zendt u aan het college van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht, afdeling Publiekszaken, t.a.v. de heer W. Kamp, Postbus 34, 3340 AA Hendrik-Ido-Ambacht. Uw zienswijze kunt u ook mondeling doorgeven. U moet dan vóór 16 maart 2011 telefonisch een afspraak maken met de afdeling Publiekszaken (de heer W. Kamp).

Hendrik-Ido-Ambacht, 9 februari 2011

Burgemeester en wethouders voornoemd,
H.H. Jonker, burgemeester
A.J.M. Martens, secretaris

Omgevingsvergunningen

Aangevraagde omgevingsvergunningen

Adres	Project	Datum aanvraag
• Onderdijk 48	aanbouw achterzijde woning	13 januari 2011
• Vrouwgelenweg 74	-bouwen slopen bestaande opstallen	19 januari 2011

der vindt u een kort verslag van de ing heeft genomen.



sluit Basisregistratie Adressen en

raad' en E. van Hartingsveldt en dans
len E. van Hartingsveldt (SGP-
nie) en O. Doevendans (VVD) zijn gein-
nieuw raadslid.

gheid op en rond rangeerterrein Kijfhoek
teraad van Zwijndrecht heeft een motie
n de veiligheid op en rond rangeerterrein
bevorderen. Een van de maatregelen hier-
instellen van een bedrijfsbrandweer. D66 in
o-Ambacht heeft namens alle fracties een
liend om steun uit te spreken voor deze
tse motie. De gemeenteraad heeft de motie
adersteund.

alkom:
ergaderingen zijn openbaar. U bent altijd
welkom. De volgende keer vergadert de
raad op maandag 7 april 2011 om 20.00
raadzaal van het gemeentehuis. U kunt
nsdag 30 maart de agenda voor deze
dering vinden in het Gemeentenieuws in
inatie en op www.h-i-ambacht.nl onder
n organisatie, Raads- en commis-



DE VOLGERLANDEN

Overzicht bijlagen bij het voorontwerp-bestemmingsplan De Volgerlanden-West

1. Bekendmaking (art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening) d.d. 2 juni 2010
2. Collegebesluit start inspraakprocedure d.d. 4 januari 2011
3. Structuurvisie Hendrik-Ido-Ambacht d.d. 6 juli 2009
4. Actualisatie MER De Volgerlanden d.d. 5 augustus 2009
5. Raadsbesluit van 5 oktober 2009 route vervoer gevaarlijke stoffen
6. Veiligheidszone Kijfhoek (ontwerp-bestuursovereenkomst uit 1994)
7. Memorandum Gasunie GR-berekening d.d. 12 mei 2009
8. Advies brandweer Zuid-Holland Zuid d.d. 16 juli 2009
- 9.1 Geluid- en trillingsmetingen testtrein Sophiaspoortunnel d.d. 15 maart 2007
- 9.2 Bijlagen geluid- en trillingsmetingen testtrein Sophiaspoortunnel d.d. 15 maart 2007
10. Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013
11. Grondwaternotitie 2010
- 12.1 Rapport luchtkwaliteit bestemmingsplan De Volgerlanden-West d.d. 2 dec. 2010
- 12.1 Bijlagen rapport luchtkwaliteit bestemmingsplan De Volgerlanden-West 2 dec. 2010
- 12.3 Rapport Bijdrage binnenvaart aan NO₂-concentratie bestemmingsplan De Volgerlanden-West d.d. 30 november 2010
13. Beschermd dier- en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden december 2007
14. Projectomschrijving De Volgerlanden-West, NWC, december 2007
15. Ontheffing Ministerie L.N.V. inzake Flora- en faunawet van 9 april 2008
16. Vervolgonderzoek De Volgerlanden-West Flora- en faunawet d.d. juli 2010
17. Rapport waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden d.d. 6 augustus 2010
18. Archeologisch vooronderzoek d.d. 26 november 2010
19. Risicoanalyse De Volgerlanden d.d. 25 november 2010

20. Akoestisch onderzoek De Volgerlanden-West d.d. 9 december 2010

januari 2011

uittreksel uit de gemeentelijke website voorontwerp-bestemmingsplan De Volgerlanden-West

Bekendmaking

Bekendmaking 9 februari 2011

Voorontwerpbestemmingsplan

Voorontwerpbestemmingsplan De Volgerlanden-West regels Voorontwerpbestemmingsplan De Volgerlanden-West toelichting Voorontwerpbestemmingsplan De Volgerlanden-West verbeelding

Bijlagen

0 Overzicht bijlagen voorontwerp-bestemmingsplan De Volgerlanden-West 1 Bekendmaking art 1.3.1 Bro d.d. 2 juni 2010

2 Collegebesluit start inspraakprocedure d.d. 4 januari 2011

3 Structuurvisie Hendrik-Ido-Ambacht d.d. 6 juli 2009

4 Actualisatie MER De Volgerlanden d.d. 5 augustus 2009

5 Raadsbesluit route gevaarlijke stoffen 5 oktober 2009

6 Veiligheidszone Kijfhoek (ontwerpbestuursovereenkomst 1994)

7 Memorandum Gasunie GR-berekening d.d. 12 mei 2009

8 Advies brandweer Zuid-Holland Zuid d.d. 16 juli 2009

9.1 Geluid- en trillingsmetingen testtrein Sophiaspoortunnel d.d. 15 maart 2007

9.2 Bijlagen geluid- en trillingsmetingen testtrein Sophiaspoortunnel d.d. 15 maart 2007

10 Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

11 Grondwaternotitie 2010 12.1 Rapport luchtkwaliteit De Volgerlanden-West 2 december 2010

12.2 Bijlagen rapport luchtkwaliteit De Volgerlanden-West 2 december 2010

12.3 Rapport Bijdrage binnenvaart aan NO2-concentratie best.plan De Volgerlanden-West (30 november 2010)

13 Beschermd dier- en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden december 2007

14 Projectomschrijving De Volgerlanden-West, NWC december 2007

15 Ontheffing Ministerie LNV inzake Flora- en faunawet d.d. 9 april 2008

16 Vervolgonderzoek De Volgerlanden-West Flora- en faunawet d.d. juli 2010














17 Rapport Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden d.d. 6 augustus 2010

















18 Archeologisch vooronderzoek d.d. 26 november 2010

19 Risicoanalyse Volgerlanden d.d. 25 november 2010

20 Akoestisch onderzoek Volgerlanden-West d.d. 9 december 2010

Downloads

-  [bekendmaking 9 februari 2011.pdf \(46 kB\)](#)
-  [voorontwerpbestemmingsplan De Volgerlanden-West regels .pdf \(198 kB\)](#)
-  [voorontwerpbestemmingsplan De Volgerlanden-West toelichting .pdf \(6847 kB\)](#)
-  [voorontwerpbestemmingsplan De Volgerlanden-West verbeelding .pdf \(22 MB\)](#)
-  [0 Overzicht bijlagen voorontwerp-bestemmingsplan De Volgerlanden-West.pdf \(56 kB\)](#)
-  [1 Bekendmaking art 1.3.1 Bro d.d. 2 juni 2010.pdf \(46 kB\)](#)
-  [2 Collegebesluit start inspraakprocedure d.d. 4 jan. 2011.pdf \(31 kB\)](#)
-  [3 Structuurvisie Hendrik-Ido-Ambacht dd 6 juli 2009.pdf \(31 MB\)](#)
-  [4 Actualisatie MER De Volgerlanden dd 5 aug. 2009.pdf \(11 MB\)](#)
-  [5 Raadsbesluit route gevaarlijke stoffen 5 okt 2009.pdf \(2443 kB\)](#)
-  [6 Veiligheidszone Kijfhoek ontwerpbestuursovereenkomst 1994 .pdf \(170 kB\)](#)
-  [7 Memorandum Gasunie GR-berekening d.d. 12 mei 2009.pdf \(1518 kB\)](#)
-  [8 Advies brandweer Zuid-Holland Zuid d.d. 16 juli 2009.pdf \(348 kB\)](#)

-  [9.1 Geluid-
en trillingsmetingen testtrein Sophiaspoortunnel dd 15 maart 2007.pdf](#) (1517 kB)
-  [9.2 Bijlagen geluid-
en trillingsmetingen testtrein Sophiaspoortunnel dd 15 maart 2007.pdf](#) (1146 kB)
-  [10 Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013.pdf](#) (3879 kB)
-  [11 Grondwaternotitie 2010.pdf](#) (608 kB)
-  [12.1 Rapport luchtkwaliteit De Volgerlanden-West 2 december 2010.pdf](#) (13 MB)
-  [12.2 Bijlagen rapport luchtkwaliteit De Volgerlanden-West 2 december 2010.pdf](#) (13 MB)
-  [12.3 Rapport Bijdrage binnenvaart aan NO2-concentratie best.plan De Volgerlanden-
West 30nov2010 .pdf](#) (6245 kB)
-  [13 Beschermdedier-
en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden december 2007.pdf](#) (1261 kB)
-  [14 Projectomschrijving De Volgerlanden-West NWC december 2007.pdf](#) (2258 kB)
-  [15 Ontheffing Ministerie LNV inzake Flora- en faunawet d.d. 9 april 2008.pdf](#) (73 kB)
-  [16 Vervolgonderzoek De Volgerlanden-West Flora- en faunawet dd juli 2010.pdf](#) (2219
kB)
-  [17 rapport Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden d.d. 6 aug. 2010.pdf](#) (6080 kB)
-  [17 rapport Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden d.d. 6 aug. 2010.pdf](#) (6080 kB)
-  [18 Archeologisch vooronderzoek d.d. 26 november 2010.pdf](#) (1312 kB)
-  [19 Risicoanalyse Volgerlanden d.d. 25 nov. 2010.pdf](#) (5121 kB)
-  [20 Akoestisch onderzoek Volgerlanden-West 9 dec 2010.pdf](#) (1636 kB)

LOYENS LOEFF

POSTADRES Postbus 2888
3000 CW ROTTERDAM

KANTOORADRES Weena 690
3012 CN ROTTERDAM

TELEFOON +31(0)10 224 66 98
FAX +31(0)10 224 65 26
E-MAIL merel.van.asch@loyensloeff.com
INTERNET www.loyensloeff.com

AANGETEKEND: 8968717 ASCM 70075517
TEVENS PER TELEFAX 076 7708102
Burgemeester en Wethouders
van Hendrik Ido Ambacht
d.t.v. de heer W. Kamp
Postbus 3340 AA HENDRIK-IDO-AMBACHT

VAN mr. M.M. van Asch - advocaat
REFERENTIE 8968717 – RB/MA – 70075517
DATUM 23 maart 2011

BETREFT Zlenswijze tegen voorontwerp "De Volgerlanden-West"

Geacht College,

Met ingang van 10 februari 2011 is het voorontwerp bestemmingsplan "De Volgerlanden West" (hierna: "het voorontwerp") voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, gedurende welke termijn de gelegenheid wordt geboden om bij het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: "B&W") van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zlenswijzen in te brengen.

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Detailconsult Supermarkten B.V., gevestigd te Velsen-Noord, handelend onder de naam (onder meer) Bas van der Heijden (hierna te noemen: "Detailconsult"), maak ik hierbij van de geboden gelegenheid (tijdig) gebruik.

I. Inleiding

- 1.1 B&W zijn met het voorontwerp voornemens overwegend conserverend een toetsingskader tot stand te brengen voor de wijk De Volgerlanden West.
- 1.2 In het plangebied is het wijkwinkelcentrum "Hoog Ambacht" gelegen. Detailconsult exploiteert vanaf medio april van dit jaar in dit winkelcentrum een Bas van der Heijden supermarkt van ruim 1200 m² bruto vloeroppervlakte.
- 1.3 Het winkelcentrum "Hoog Ambacht" wordt ingevolge de plankaart bestemd als "Centrum". Artikel 3.1 van het planregels bepaalt dat de voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere detailhandel (uitsluitend op de begane grond), horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen.
- 1.4 Artikel 3.4.1 van de planregels geeft een differentiatie ten behoeve van niet woonfuncties in het

Loyens & Loeff N.V. is gevestigd te Rotterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24370586. Uitsluitend Loyens & Loeff N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn haar Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid en een verwijzing van de bevoegde rechter is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden staan afgedrukt op de achterkant van deze pagina en zijn eveneens te raadplegen via www.loyensloeff.com. Deze voorwaarden zijn op 1 juli 2009 gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nr. 43/2009.

LOYENS LOEFF

winkelcentrum. Het totaal aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor niet-woonfuncties bedraagt maximaal 6.500 m². Daarbinnen geldt dat het totaal aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel maximaal 5.700 m² bedraagt. Tevens is een differentiatie naar het aantal m² per vestiging detailhandel gemaakt. Zo kan in het centrum één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 2.000 m², één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1.250 m², twee vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 410 m², één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 315 m², overige vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m² worden gevestigd.

- 1.5 In de toelichting op het voorontwerp wordt aangegeven dat rekening is gehouden met een distributieplanologisch onderzoek (hierna: "DPO") uit 2003, een update van dit DPO door middel van een markttoets uit 2005 en met een DPO uit 2008.
- 1.6 Volgens de plantoelichting is een winkelcentrum van in totaal 6.500 m² passend binnen Hendrik-Ido-Ambacht. Daarbinnen wordt uitgegaan twee supermarkten (van maximaal 2.000 en 1.250 m²) en een aantal kleine winkeleenheden.

II. Zienwijze

- 2.1 Detailconsult is in zijn algemeenheid tevreden met het voorontwerp. Het is in het belang van het winkelcentrum dat het bestemmingsplan flexibel omgaat met branchering binnen het winkelcentrum, door in te spelen op veranderingen in de markt.

DPO verouderd

- 2.2 Naar het oordeel van Detailconsult is het DPO waarop de metrages in het winkelcentrum worden gebaseerd verouderd. Sinds het meest actuele DPO (in dit kader uit 2008) is geen onderzoek meer verricht. Dit houdt in dat na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan (niet voor eind 2011/begin 2012), de onderzoeken ruim vier jaar oud zijn. De DPO's zijn aldus sterk verouderd, zeker gelet op de dynamiek van de huidige consumententrends.
- 2.3 Bovendien is in het DPO uit 2008 slechts onderzocht of de uitgangspunten uit 2003 (derhalve uitgangspunten van ruim acht jaar geleden) nog steeds passend waren in 2008. Niet kan worden volgehouden dat op basis van dit onderzoek de onderhavige rigide metragedifferentiatie nog steeds houdbaar is, laat staan dat dit onderzoek voldoende zou aantonen dat deze differentiatie voor de komende planperiode (uitgaande van de 10 jaar termijn ex 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening) bruikbaar is.
- 2.4 Detailconsult geeft u dan ook uitdrukkelijk in overweging een actueel DPO te laten verrichten en bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan digitaal ter beschikking te stellen.

LOYENS LOEFF

Metrages niet in overeenstemming met bestaande situatie

- 2.5 Voor zover de metrages in het voorontwerp al zijn gefundeerd op een actueel onderzoek, zijn zij niet in overeenstemming met de bestaande situatie. Een groot deel van de winkelunits zijn al in gebruik, althans bestaan concrete plannen om door bepaalde exploitanten in gebruik te worden genomen. Indien het bestemmingsplan de metrages uit het voorontwerp zou handhaven, zouden bepaalde exploitanten in strijd met het bestemmingsplan hun winkelunit in gebruik hebben. Zij zouden derhalve verplicht worden middels de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.5.2 van de planregels opnieuw een omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik aan te vragen.
- 2.6 Detailconsult verzoekt u dan ook de metrages in overleg met de eigenaar/ontwikkelaar van het winkelcentrum in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.

Vergroting bedrijfsvloeroppervlakte "tweede supermarkt" naar 1.550 m²

- 2.7 Het voorgaande laat onverlet dat Detailconsult uit het voorontwerp begrijpt dat haar winkelunit in het bestemmingsplan een maximale omvang van 1.250 m² wordt toebedeeld. Volgens Detailconsult verzet niets zich ertegen om haar winkelunit te maximeren op 1.550 m², teneinde flexibiliteit te bevorderen en te kunnen inspelen op veranderende marktomstandigheden.
- 2.8 Uit een actueel DPO zal volgen dat een winkelunit met een invulling als tweede supermarkt van maximaal 1.550 m² in het winkelcentrum distributie planologisch aanvaardbaar zal zijn.
- 2.9 Detailconsult verzoekt u dan ook de maximale metrages voor haar vestiging te wijzigen van 1.250 m² in 1.550 m².

Metrages onnodig rigide

- 2.10 Detailconsult is daarnaast van oordeel dat de onderverdeling van maximale bedrijfsoppervlakte per vestiging – tot op de vierkante meter nauwkeurig – onnodig rigide is. Bovendien strekt het (verouderde) DPO ook niet tot een dergelijke rigide invulling, doch spreekt slechts over een voorstel tot invulling van de branchering. In de DPO's en de markttoets is ook elke keer herhaald dat flexibel kan worden omgegaan met de metrages per branche. Zeker kan aldus ook met de metrages per vestiging flexibel worden omgegaan.
- 2.11 Met het oog op de toekomst dient naar het oordeel van Detailconsult de indeling van bedrijfsvloeroppervlakte meer flexibel in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is daartoe onvoldoende, daar dit zal leiden tot onnodig veel aanvragen om omgevingsvergunningen.
- 2.12 Detailconsult verzoekt u dan ook de metragedifferentiatie te flexibiliseren.

LOYENS LOEFF

Supermarkten van in totaal 5.700 m² toegestaan

- 2.13 Daarnaast is het uitgangspunt uit de plantoelichting dat sprake zal zijn van maximaal twee supermarkten ten onrechte niet overgenomen in de planregels. Hierdoor wordt mogelijk gemaakt dat uiteindelijk in totaal 5.700 m² in gebruik kan worden genomen door verschillende supermarkten, ongeacht of dit in praktische zin meer of minder voor de hand zal liggen.
- 2.14 Kleinere supermarktketens, maar in theorie bijvoorbeeld ook een AH to go, zouden zich immers kunnen vestigen in de units van maximaal 410 m², 315 m² en 300 m².
- 2.15 De gevolgen van het feit dat een dergelijk groot bedrijfsvloeroppervlak in gebruik kan worden genomen ten behoeve van supermarkten is niet nader onderzocht en zal distributieplanologisch ook niet aanvaardbaar zijn.
- 2.16 Detailconsult verzoekt u in de planregels de aantal vierkante meters supermarkt of althans het aantal vestigingen supermarkt te maximeren, al dan niet binnen een bepaalde flexibele bandbreedte.

III. Conclusie

- 3.1 Gezien het voorgaande verzoek ik u namens Detailconsult haar zienswijze gegrond te verklaren en het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan "De Volgerlanden-West" niet verder in procedure te brengen dan nadat met haar zienswijze rekening is gehouden.

Hoogachtend,
Loyens & Loeff N.V.



M.M. van Asch

DE VOLGERLANDEN

WETERINGSINGEL 1

3342 AE HENDRIK-IDO-AMBACHT

POSTBUS 30

3340 AA HENDRIK-IDO-AMBACHT

TEL. 14 078

FAX 078 - 68 20 093

KVK NR 24488714

PROJECTORGANISATIE DE VOLGERLANDEN IS

EEN SAMENWERLINGSGEVREGENE TUSSEN DE

GEMEENTEN HENDRIK-IDO-AMBACHT EN

ZWIJNDRECHT

Loyens en Loeff Advocaten
T.a.v. mevrouw mr. M. M. van Asch
Postbus 2888
3000 CW Rotterdam.

Info.bij: R. A. J. De Waele

Uw brief van: 23-03-2011

Zaaknummer: 561897

Doorkiesnummer: 078-7702551

Uw kenmerk: 8968717-RB/MA-70075517

Hendrik-Ido-Ambacht, 4 oktober 2011

Onderwerp: Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan "De Volgerlanden-West"

Geachte mevrouw Van Asch,

U heeft namens Detailconsult Supermarkten B.V. (handelend onder de naam - onder meer - Bas van der Heijden, hierna te noemen Detailconsult) een zienswijze ingediend met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "De Volgerlanden-West".

Hierbij zenden wij u onze inhoudelijke reactie, waarbij wij ingaan op de in uw zienswijze naar voren gebrachte onderwerpen. Bij de beoordeling van uw zienswijze is overigens rekening gehouden met de integrale tekst van de zienswijze.

DPO verouderd

In de zienswijze wordt uitsluitend gesteld dat de DPO's verouderd zijn, maar er is niet helder gemotiveerd waarom deze onderzoeken niet kunnen dienen ter onderbouwing van het bestemmingsplan. Ook al is in het DPO uit 2008 alleen onderzocht of de uitgangspunten uit 2003 nog steeds passend waren in 2008. Het betreft een deskundig onderzoek dat een goede basis heeft gevormd voor de totstandkoming van het winkelcentrum. Inmiddels is een volwaardig wijkwinkelcentrum gerealiseerd dat goed past binnen de gemeentelijke en regionale detailhandelsstructuur. In het belang van het in stand houden van een evenwichtige detailhandelsstructuur is het bestemmingsplan voor wat betreft het winkelcentrum conserverend van karakter, voornamelijk gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.4) is om die reden bewust een totaal aantal m2 bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel van maximaal 5.700 m2 opgenomen, met daarbinnen een metragedifferentiatie. De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning van deze gebruiksregels af te wijken biedt daarnaast enige flexibiliteit, hierop wordt onderstaand nader ingegaan.

Gelet op het voorgaande wordt het niet noodzakelijk geacht om een nieuw DPO te laten verrichten. Het bestemmingsplan wordt bruikbaar geacht voor de komende planperiode van 10 jaar.

Metrages niet in overeenstemming met bestaande situatie

Gedurende de realisering van het winkelcentrum heeft ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. (eigenaar/ontwikkelaar) verzocht om medewerking aan enkele aanpassingen in de indeling van het winkelcentrum en het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging. In juni 2010 is met dit verzoek ingestemd. Inmiddels bedraagt de gerealiseerde bedrijfsvloeroppervlakte (gemeten als gebruiksoppervlakte conform NEN 2580) van "supermarkt 1" in totaal 2.034 m² en de bedrijfsvloeroppervlakte van "supermarkt 2" bedraagt in totaal 1.347 m². Gelet op de toegestane aanpassingen in het winkelcentrum is het bestemmingsplan in overeenstemming met de bestaande situatie gebracht door het (onder 3.4.1. b bij 1 en 2 genoemde) maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak van 2.000 m² en 1.250 m² te verhogen naar 2.040 m² en 1.350 m².

Vergroting bedrijfsvloeroppervlakte "tweede supermarkt" naar 1.550 m²

Zoals gemeld is het bestemmingsplan, in het belang van behoud van een evenwichtige detailhandelsstructuur, voor het winkelcentrum voornamelijk gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het maximaal toegestane vloeroppervlak is in het aangepaste bestemmingsplan overeenkomstig de bestaande situatie voor 'supermarkt 1 en 2' respectievelijk 2.040 m² en 1.350 m². Een verdergaande vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte van de "tweede supermarkt" naar 1.550 m² wordt ontoelaatbaar geacht.

Metrages onnodig rigide

In het streven naar behoud van een evenwichtige detailhandelstructuur, is in het bestemmingsplan bewust een onderverdeling van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging opgenomen. De in het bestemmingsplan (in artikel 3.5.2) opgenomen mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels biedt afdoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden. Dat dit tot veel vragen om omgevingsvergunningen kan leiden, wordt in het belang van de behoefte om voldoende 'grip op het winkelcentrum te houden', acceptabel geacht. De opmerking van Detailconsult geeft geen aanleiding om de in het bestemmingsplan opgenomen metragedifferentiatie te flexibiliseren.

Supermarkten van in totaal 5.700 m² toegestaan

Het uitgangspunt uit de toelichting dat er sprake is van maximaal twee supermarkten was inderdaad niet overgenomen in de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan. Het is niet de opzet geweest en het wordt distributieplanologisch ook ongewenst geacht om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat in totaal 5.700 m² in gebruik kan worden genomen door verschillende supermarkten. Beide opmerkingen van Detailconsult geven aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt (ter verduidelijking) aan te passen. In het aangepaste bestemmingsplan is aan de planregels de bepaling toegevoegd dat het aantal supermarkt vestigingen maximaal 2 bedraagt.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat uw zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen. Het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak per supermarkt vestiging wordt overeenkomstig de bestaande situatie (afgrond op tientallen) verhoogd naar 2.040 m² en 1.350 m². Bovendien wordt in de planregels bepaald dat het aantal supermarkt vestigingen maximaal 2 bedraagt. De overige opmerkingen in uw zienswijze geven ons geen aanleiding tot (verdergaande) aanpassingen van het bestemmingsplan.

Uw zienswijze en de beantwoording daarvan maakt deel uit van de zogeheten 'Nota Inspraak'. Deze nota wordt betrokken bij de verdere procedure en besluitvorming.

Het bestemmingsplan wordt nu verder bijgewerkt aan de hand van onder meer de resultaten van de inspraak en de reacties van de diverse overheidsinstanties en nutsbedrijven. Daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij op dat moment de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Deze terinzagelegging vindt waarschijnlijk vanaf eind oktober 2011 plaats. Dit zal tevoren bekend worden gemaakt in de Staatscourant en in de rubriek gemeentenieuws van de Combinatie. U krijgt daarvan bovendien persoonlijk bericht.

Wij vertrouwen er op uw zienswijze voldoende te hebben beantwoord.



Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders
van Hendrik-Ido-Ambacht,
De directeur van projectorganisatie De Volgerlanden a.i.,

J. A. Krijger.