

## Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk'

Het ontwerpbesluit heeft van 7 april 2016 tot en met 20 mei 2016 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is door de volgende (rechts)personen zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk':

- A. EBH Elshof advocaten, Postbus 1010, 2600 BA Delft, namens D. van 't Woud, M.J. van 't Woud-Kuijvenhoven, R.A. van den Anker, P.J. Berendse, G.B. Barendse, P.C. Kuiper, C. Tetteroo, A.L. Looye, Y. Middelburg, W.C.M. Dijsselbloem, J.L.P. Zwinkels en H.A. Poleij, bij brief ontvangen op 20 mei 2016, geregistreerd onder poststuknummer G16-001200;
- B. ARAG SE Nederland, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer J.J. M. van der Knaap, bij brief ontvangen op 20 mei 2016, geregistreerd onder poststuknummer G16-001189;
- C. ARAG SE Nederland, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens mevrouw S.M.E. van den Ende, bij brief ontvangen op 20 mei 2016, geregistreerd onder poststuknummer G16-001190;
- D. De heer R.J.P. Vollebregt, Herenstraat 33, 2671 EA Naaldwijk, bij brief ontvangen op 30 maart 2016, geregistreerd onder poststuknummer 16-0062529;
- E. S.P.F. Beheer bv, Postbus 2030, 3500 GA Utrecht, namens Stichting Spoorwegpensioenfonds, eigenaar van winkelcentrum De Tuinen te Naaldwijk, bij brief ontvangen op 19 mei 2016, geregistreerd onder poststuknummer G16-001183;
- F. Naaldwijkse winkeliers, Rembrandstraat 21-23, 2671 GC Naaldwijk, bij brief ontvangen op 19 mei 2016, geregistreerd onder poststuknummer G16-001192.

De zienswijzen voldoen aan de in afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde vereisten en zijn daardoor ontvankelijk. Onderstaand een beknopte weergave van de zienswijzen met daaronder puntsgewijs onze reactie hierop.

- A. De door EBH Elshof advocaten naar voren gebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:
  - 1. Reclamanten constateren dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met nagenoeg alle voorwaarden van het tweede lid van artikel 2.1.4 van de Verordening ruimte van de provincie. Deze strijdigheden betreffen zowel hetgeen onder sub a als onder sub b van het tweede lid van dit artikel staat opgenomen. Gelet op deze voorwaarden en eisen moet worden geconstateerd dat in het onderhavige ontwerp op dit punt aan nagenoeg geen enkel voorwaarde of eis wordt voldaan;
- A1. Op grond van artikel 2.1.4 lid 2 sub a en b van de Verordening ruimte dient de nieuwe detailhandel te voldoen aan de volgende eisen:
  - a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
  - b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in 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

Aan het centrum van Naaldwijk is op grond van het Programma ruimte de categorie 'te optimaliseren centra' toegekend, waarbij het de status 'optimaliseren' volgens 'het nee-tenzij-principe' heeft gekregen. Op grond hiervan is in principe een beperkte uitbreiding van de winkelmeters toegestaan indien deze beperkte uitbreiding van winkelmeters kan worden gekwalificeerd als structuurverbetering van het centrum. Dit betekent dat er gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters.

De ontwikkeling betreft de bouw van een supermarkt op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup>, welke door de toevoeging van winkelmeters inderdaad niet in overeenstemming is artikel 2.1.4 lid 2 sub a van de Verordening ruimte. Bureau Stedelijke Planning (hierna BSP) heeft een onderbouwing opgesteld voor de vestiging van een Jumbo Foodmarkt met een winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup> op het perceel aan de Patijnenburg.

Het rapport van BSP van 3 oktober 2017 wordt de behoefte aan een Foodmarkt bevestigd. In het onderzoek wordt in het centrum van Naaldwijk een grotere ontwikkelpotentie aangetoond dan in het

provinciale beleid ruimte voor wordt geboden. De ontwikkeling voorziet zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht (de groeiende vraag naar grootschalige supermarkten en de voortgaande schaalvergroting in de supermarktbranche) in een actuele behoefte.

Daarnaast is de ontwikkeling, conform artikel 2.1.4 lid 2 de Verordening ruimte, te beschouwen als een structuurverbetering van het centrum. De ontwikkeling zal volgens onderzoek een belangrijke bijdrage leveren aan de positie van het centrum van Naaldwijk. De effecten van een Foodmarkt zullen deels positief zijn (versterking centrumgebied, economische impuls), maar zullen ook in negatieve zin worden gevoeld, in omzeteffecten voor het gevestigde, concurrerende aanbod. Per saldo zijn de positieve effecten veel groter dan de negatieve effecten. Met de realisering van een nieuw te vestigen Foodmarkt wordt de positie van het centrumgebied van Naaldwijk versterkt. De bijdrage van de supermarkt aan het functioneren van het centrumgebied als geheel is groot, belangrijk groter dan de bijdrage die de reeds gevestigde supermarkten AH en Jumbo nu hebben voor het centrumgebied.

In de onderbouwing van BSP wordt tevens ingegaan op de verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk (effectenstudie) en de leegstand. De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk recent onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 blijkt dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

Het faillissement van V&D en de daarbij behorende leegstand is inmiddels weer ingevuld met de supermarkt De Dirk op de begane grond en de Bristol op de verdieping. Een faillissement van een winkel is niet perse een signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. De Westlandse winkelleegstand is momenteel niet hoog. Wij zien in het faillissement van de V&D geen reden voor ingrijpende beleidswijzigingen of incidentele noodmaatregelen. Overigens is gelijkstellen van winkelbranche V&D aan dagelijkse detailhandel (Foodmarkt) niet evenredig.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de positieve reactie van GS van 20 januari 2016. De in artikel 3.2.4 genoemde afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van detailhandel op de verdieping van de supermarkt is komen te vervallen. Tevens ziet GS de maatbestemming 'Gemengd' met daarin detailhandel, uitsluitend op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlakte en de daarbij behorende begripsbepaling in artikel 1.20 voor detailhandel afdoende om geen nieuwe reguliere detailhandel mogelijk te maken. Tevens zijn het advies van de Adviescommissie Detailhandel van 8 september 2015, het rapport van BSP van 3 oktober 2017 en de reactie van GS van 20 januari 2016 aan het ontwerpbestemmingsplan als bijlagen toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan dat terinzage heeft gelegen waren bovenstaande wijzigingen reeds doorgevoerd, en genoemde bijlagen toegevoegd.

Reclamanten geven aan dat de algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, 10% regeling, mogelijk maakt dat zowel de detailhandel als het kantoor op de verdieping, hiermee uitgebreid kunnen worden. In de bovengenoemde regel staat opgenomen dat van deze afwijking gebruik gemaakt kan worden als het primair gaat om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waar tegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat. Zowel in de reactie van de Adviescommissie Detailhandel als GS, staat aangegeven dat ze weldegelijk bezwaar hebben tegen het vergroten van de oppervlakte aan detailhandel bovenop de toegestane 3750 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte zoals genoemd in de regels. Gelet op bovenstaande wordt de algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, uit het bestemmingsplan gehaald.

Tevens geven reclamanten aan dat de specifieke afwijkingsregels genoemd in artikel 3.2.4 mogelijk voor nog meer bruto vloeroppervlakte kan zorgen ten behoeve van de supermarkt. Aangezien het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het specifieke bouwplan zoals gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, wordt ook deze bepaling uit het bestemmingsplan gehaald.

2. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens in strijd met artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte, omdat er geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden;

A2. Op grond van artikel 2.1.1 lid 1 sub a van de Verordening ruimte moet het plan voldoen aan de vereiste dat de betreffende stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd.

In het eerder uitgevoerde I&O Research onderzoek was reeds onderbouwd waarom het bouwplan voldeed aan de actuele behoefte. Het Regionaal Economisch Overleg heeft hier vervolgens mee ingestemd. Op 1 juli 2015 is door Gedeputeerde Staten naar aanleiding van een wijziging in de Verordening Ruimte, de Adviescommissie Detailhandel ingesteld. Deze adviescommissie vervangt het Regionaal Economisch Overleg. Uit het advies van de Adviescommissie Detailhandel kwam vervolgens naar voren dat het rapport ouder dan 2 jaar is en niet uitging van de recente situatie ter plaatse. Vervolgens is door het BSP een nieuw onderzoek uitgevoerd waarin weldegelijk recente cijfers zijn gebruikt. Uit dit rapport komt naar voren dat het plan voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Vervolgens is het plan met de bijbehorende nieuwe gegevens afgestemd met GS, en hebben zij op 20 januari 2016 in hun reactie aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid. Het plan is hiermee afdoende afgestemd, dit mede in overleg met de provincie Zuid Holland.

BSP heeft vervolgens op 3 oktober 2017 een nieuwe onderbouwing opgesteld voor de vestiging van de Foodmarkt aan de Patijnenburg te Naaldwijk. Dit naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 17 mei 2017 tot vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan De Rentmeester te Naaldwijk van 13 september 2016.

Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking doorstaan.

3. Reclamanten geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan geen harde en afdwingbare planregels zijn opgenomen om de bruto vloeroppervlakte van de geprojecteerde supermarkt te kunnen bepalen en te kunnen begrenzen;

A3. Zoals in de beantwoording bij punt A1 al is aangegeven, komen de specifieke afwijkingsregel voor het toestaan van ondergeschikte horeca en dienstverlening op de verdieping, zoals genoemd in artikel 3.2.4, als de algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 sub a, te vervallen. Hierdoor maakt het bestemmingsplan het niet meer mogelijk om het in artikel 3.1.1 onder b genoemde maximum winkelvloeroppervlakte van de supermarkt, dan wel het bruto vloeroppervlak van het kantoor, te vergroten.

In zowel artikel 8.1 lid a als in artikel 3.2.4 worden de bouwmogelijkheden aangescherpt. In het kader van afdwingbare planregels is besloten om zowel artikel 3.1.1 lid b als artikel 3.1.1 lid c aan te scherpen. In deze artikelen geldt een maximum aantal vierkante meters van (respectievelijk) circa 3750 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup>. Een begrenzing van *circa* X m<sup>2</sup> levert alsnog speelruimte en onzekerheid voor reclamant. Gelet op bovenstaande komt dan ook de term 'circa' te vervallen.

Ter verduidelijking wordt nog aangegeven dat de genoemde 4375 m<sup>2</sup> het bruto vloeroppervlak bedraagt van de supermarkt. Hiervan zal maximaal 3750 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte zijn, en het overige zal de bijbehorende kantooruimte, ondergeschikte horeca, magazijnen, personeelsruimten, laad- en losvoorzieningen, technische ruimte, bergingen en andere nevenruimten bedragen.

4. Reclamanten stellen dat het onderzoek naar het woon- en leefklimaat gebaseerd is op onjuiste uitgangspunten, omdat er geen harde planregels zijn opgenomen om de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt te bepalen en begrenzen. Hierdoor voldoet naar hun inzicht het onderzoek en de besluitvorming op het punt van geluid, de verkeersafwikkeling, het parkeren, de luchtkwaliteit, de bezonning en het uitzicht niet aan de daaraan te stellen eisen;

A4. Zoals reeds aangegeven bij de beantwoording van A1 en A3, komen de afwijkingmogelijkheden die een vergroting van het bruto vloeroppervlak van de supermarkt dan wel het kantoor mogelijk maakte, te vervallen. Desalniettemin kan worden aangegeven dat de onderzoeken die zijn uitgevoerd, uitgegaan zijn van een maximum bruto vloeroppervlak van 4375 m<sup>2</sup>, omdat de aanvraag voor omgevingsvergunning die tevens ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, ook toeziet op realisatie van een supermarkt met een maximum bruto vloeroppervlak van 4375 m<sup>2</sup>. Door het laten vervallen van de afwijkingmogelijkheden, is het niet mogelijk om een grotere supermarkt te realiseren van de toegestane 4375 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Voor wat betreft de verkeersafwikkelingen kan worden aangegeven dat dit voor het bouwplan uitgebreid is onderzocht. In eerste instantie met het onderzoek van Mobycon, op 18 december 2014 en vervolgens is op 21 april 2015 door Goudappel Coffeng een second opinion uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 17 mei 2017 is het onderzoek van Mobycon op 31 augustus 2017 geactualiseerd en opnieuw beoordeeld. De uitkomsten van de onderzoeken zijn hierdoor niet gewijzigd.

Wij zijn van mening dat de prognoses van Mobycon en Goudappel Coffeng op een goede wijze zijn uitgevoerd en uitgaan van de juiste feiten en omstandigheden. Dit geldt zowel voor de bepaalde verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkt en woningen, als voor de autonome groei. Bij de kruispuntberekeningen is geconstateerd dat het verkeer van/naar de Linde niet was meegenomen in het rapport van Mobycon. Tevens is bij de berekeningen geen rekening gehouden met voetgangers en fietsers. Goudappel Coffeng heeft tellingen uitgevoerd om deze leemte in het onderzoek op te vullen. Goudappel Coffeng heeft voor het kruispunt Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat – Linde een kruispuntberekening uitgevoerd met het microsimulatieprogramma VISSIM.

Voor de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat – Linde is een kruispunt ontworpen met keerlussen op de Secretaris Verhoeffweg. Uit de uitgevoerde VISSIM simulatie voor het kruispunt Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat - Linde komt naar voren dat de voorgestelde ontwerp oplossing met keerlussen goed zal functioneren, ook op de langere termijn. Vanuit de doorstroming en verkeersveiligheid bezien is het niet noodzakelijk om het plan aan te passen.

Er zijn meerdere alternatieve plannen gepresenteerd voor het ontwerp met de keerlussen op de Secretaris Verhoeffweg. De alternatieve plannen hebben elk hun voor- en nadelen. Het grootste nadeel van de alternatieve plannen is dat de doorstroming minder is dan bij het voorgestelde plan met de keerlussen. Hierdoor ontstaat geen aanleiding om het ontwerp aan te passen.

Voor wat betreft geluid kan aangegeven worden dat hiervoor drie onderzoeken zijn uitgevoerd, welke als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan terinzage hebben gelegen. In deze onderzoeken zijn alle geluidsbronnen meegenomen en afgewogen. De uitkomst uit deze onderzoeken is dat het bouwplan met bijbehorende voorzieningen en verkeersbewegingen niet zal leiden tot geluidshinder op de omgeving en er voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Reclamant heeft geen rapportages overgelegd die afbreuk doet aan de diverse rapportages op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, verkeer en bezonning die ten grondslag liggen aan het besluit.

5. De omvang van het aantal parkeerplaatsen is gekoppeld aan het bruto vloeroppervlak van de detailhandelsfunctie. Reclamanten vragen zich dan ook af of er in het ontwerp voldoende parkeergelegenheid staat opgenomen. In de planregels zijn geen concrete parkeernormen opgenomen waaraan het gebruik ten behoeve van de supermarkt moet voldoen, en het is ook nog mogelijk om zonder stellen van normen binnenplannen van de parkeernormering af te wijken;

A5. Op grond van artikel 9.2 voorwaardelijke verplichting parkeren dient het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 is slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van de regels. Het parkeren dient binnen het exploitatiegebied geregeld te worden. Het bouwplan dient dus te voldoen aan de parkeernorm die in het WVVP van 2005 is genoemd. Mocht er dan ook meer bruto vloeroppervlak gebouwd worden, wat we met het laten vervallen van de afwijkingsmogelijkheden niet is toegestaan, dan nog dient het plan te allen tijde te voldoen aan de norm zoals vermeld in het WVVP van 2005.

Voor de ontwikkeling De Rentmeester moeten in totaal 252 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op basis van de normering vanuit de Westland Verkeers en vervoerplan 2005. Het grootste deel van het parkeerprogramma wordt in de parkeergarage gerealiseerd. In de parkeergarage worden 261 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 11 aan de Simon van Slingerlandtstraat, 3 aan de Willem van Hooffstraat en 1 aan de Patijnenburg. In totaal worden voor de ontwikkeling 276 parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen ruim voldoende is om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van 252 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zoals was opgenomen in artikel 8.1 sub h, kunnen we aangeven dat deze kan komen te vervallen. Aangezien het bouwplan voldoet aan de gestelde norm, hoeft niet afgeweken te worden, waardoor deze bepaling voor dit plan niet van toepassing is.

In de toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze de parkeerbalans van het plan toegevoegd in paragraaf 4.2.4.

6. Het bouwplan is niet uitvoerbaar, omdat voor de bouw aanvullend funderingspalen en aanvullende fundering moet worden aangebracht in de parkeergarage die eigendom is van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw De Secretaris. De toestemming van de Vereniging van Eigenaren is nog niet aangevraagd en het wordt door reclamanten gelet op de stemverhoudingen onwaarschijnlijk geacht dat deze bij de huidige stand van zaken wordt verkregen;

Een privaatrechtelijke belemmering staat een bestuursrechtelijke beslissing in de weg, indien de belemmering evident van aard is. De constructieve uitgangspunten van het bouwplan zijn bekend. Het is niet uitgesloten dat toestemming kan worden verkregen voor het bouwen op gronden van derden, indien aan de orde. Deze onzekerheid maakt de belemmering geen evident karakter heeft en deze kan een positief besluit dan ook niet in de weg staan. De civiele rechter is de eerstaangewezen om te bepalen of gebouwd mag en kan worden op gronden van derden. Daarnaast is niet uitgesloten dat toestemming kan worden verkregen c.q. reeds is verkregen op het moment van levering.

7. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het plan onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende appartementengebouw De Secretaris. Dit door de blinde muur van omstreeks 14 meter hoog op korte afstand van het appartementengebouw.

A7. Geen van de reclamanten zijn woonachtig in het appartementengebouw De Secretaris. Derhalve concluderen wij dat reclamanten geen belang hebben bij de beschreven eventuele negatieve gebruiksmogelijkheden dan wel de muur die gerealiseerd wordt tegenover het appartementencomplex De Secretaris.

Conclusie ten aanzien van de door EBH Elshof advocaten naar voren gebrachte zienswijze: De zienswijze is ontvankelijk, maar op onderdelen zijn (een deel van de) reclamanten geen belanghebbende zoals vermeld in artikel 1.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Volledigheidshalve zijn alle zienswijzen voorzien van een reactie en geven ze gedeeltelijk aanleiding om het bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' te herzien dan wel aan te vullen. De algemene afwijkingsregels zoals genoemd in artikel 8.1 sub a en h zullen komen te vervallen. Tevens vervalt de specifieke afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 3.2.4 voor het toe laten van dienstverlening en horecabedrijven op de verdieping.

- B. De door ARAG SE Nederland naar voren gebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft niet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegen. Dat is wel een voorwaarde bij de coordinatieregeling Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvergunning zou de afwikkeling en aanpassing van het verkeer moeten zijn geregeld. Echter nu stukken ontbreken is daar nu niet goed op te reageren en is reclamant in haar belangen geschaad. De procedure zal opnieuw moeten worden gevolgd;

B1. De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan hebben vanaf vrijdag 8 april 2016 (Staatscourant 7 april 2016) gedurende zes weken gecoördineerd en gelijktijdig terinzage gelegen. In de eerste publicatie van het plan op 11 maart 2016 is abusievelijk alleen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning terinzage gelegd. Vervolgens heeft er een rectificatie van plan plaatsgevonden, en zijn zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning gelijktijdig, gedurende de wettelijke termijn, terinzage gelegd.

2. De appartementen aan de Secretaris Verhoefweg zijn verkocht met het idee dat er naast dit complex een ander complex tegenaan gebouwd zou worden. In het oorspronkelijke plan zouden op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping woningen komen met in het midden een siertuin. De vervolgfase zou in spiegelbeeld gebouwd worden waarbij ondergrondse garages aan elkaar zouden worden gekoppeld. Nu worden op de begane grond een XL supermarkt gebouwd en op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping een parkeergarage;

B2. De gemeente is niet betrokken geweest bij de individuele verkoop van de woningen aan De Secretaris en de daarbij gemaakte afspraken en beeldvorming die daardoor is ontstaan.

3. Het bestemmingsplan met de bijbehorende planregels maakt meer dan 3700 m<sup>2</sup> aan detailhandel mogelijk, dit in tegenstelling tot de metrage aan mogelijke nieuwe detailhandel wat de provincie Zuid Holland aangeeft in hun reactie. Dit mede gelet op de specifieke afwijkingsregel die dienstverlening en horecabedrijven op de verdieping mogelijk maakt;

B3. De metrage waar reclamant op doelt wordt verwoord door GS in hun reactie van 20 januari 2016. In een eerdere versie van het ontwerpbestemmingsplan was een specifieke afwijkingsregel opgenomen die detailhandel op de verdieping mogelijk maakte. De regel omtrent afwijking met betrekking tot detailhandel op de verdieping is na overleg met de GS uit het bestemmingsplan gehaald.

Zoals in de beantwoording bij punt A1 is aangegeven, komt de specifieke afwijkingsregel voor het toestaan van ondergeschikte horeca en dienstverlening op de verdieping, zoals genoemd in artikel 3.2.4, te vervallen. Hierdoor maakt het bestemmingsplan het niet mogelijk om dienstverlening dan wel ondergeschikte horeca toe te staan op de verdieping. Op de begane grond is uitsluitend detailhandel (een supermarkt) mogelijk met een maximum winkelvloeroppervlak van 3750 m<sup>2</sup>. De bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken zien dan ook toe op een supermarkt met een maximum winkelvloeroppervlak van 3750 m<sup>2</sup>.

4. De bezonningstudie ziet niet toe op de appartementen van het complex waar tegen aan zal worden gebouwd en waar reclamant woont. Gelet op de muur van circa 15 meter hoog op zeer korte afstand van reclamant zal het uitzicht belemmeren;

B4. De bezonningstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan ziet weldegelijk toe op de bezonning van het naastgelegen appartementencomplex De Secretaris. De uitkomst van de bezonningstudie is dat het complex voor wat betreft bezonning voldoet aan de lichte TNO norm die de gemeente Westland hanteert bij nieuwbouwplannen. Reclamant is niet woonachtig in het appartementengebouw De Secretaris. Derhalve concluderen wij dat reclamant geen belang heeft in de mogelijke belemmering van uitzicht vanaf het appartementencomplex.

5. Reclamant vraagt zich af of schaalvergroting van supermarkten op deze locatie wel gepast is. Zeker nu deze ontwikkeling een zware impact heeft op het woon- en leefklimaat van de bewoners en er gevolgen optreden voor de afwikkeling van het verkeer, dit mede gelet op de langere openingstijden en de openstelling op zondag;

B5. Op grond van het door het BSP gedane onderzoek naar o.a. actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en ruimtelijke effecten, kan geconcludeerd worden dat het oprichten van een supermarkt met

deze omvang, op deze locatie gewenst is. Uit het onderzoek komt naar voren dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet onaanvaardbaar worden aangetast door dit plan.

Uit de verkeersonderzoeken van Mobycon en Goudappel Coffeng blijkt dat bij realisatie van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de verkeerssituatie geen onevenredig negatieve gevolgen zijn te verwachten, doordat ter plaatse van de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat een voorrangsp plein wordt aangelegd.

6. De verwachting is dat de komst van de XL supermarkt tot leegstand zal leiden in het nabij gelegen centrum De Tuinen. Waarom wordt hier aan meegewerkt en niet geïnvesteerd om de leegstand tegen te gaan en het centrum De Tuinen te behoeden voor nog meer leegstand. Het beoogde plan is naast de komst van een supermarkt ook voorzien van horeca. Het is een illusie om te denken dat deze supermarkt een aantrekkende werking zal hebben op de bedrijven en horeca van De Tuinen;

B6. Uit het onderzoek van het BSP van 3 oktober 2017 blijkt dat een Foodmarkt een aantrekkende werking zal hebben op het centrum van Naaldwijk, waaronder De Tuinen. Deze verwachting is gebaseerd op voorbeelden in andere steden, (recente) cijfers en onderzoeken. De behoefte aan een dergelijke Foodmarkt in Naaldwijk is groot.

Daarnaast is de ontwikkeling, conform artikel 2.1.4 lid 2 de Verordening ruimte, te beschouwen als een structuurverbetering van het centrum. De ontwikkeling zal volgens onderzoek een belangrijke bijdrage leveren aan de positie van het centrum van Naaldwijk. De effecten van een Foodmarkt zullen deels positief zijn (versterking centrumgebied, economische impuls), maar zullen ook in negatieve zin worden gevoeld, in omzetteffecten voor het gevestigde, concurrerende aanbod. Per saldo zijn de positieve effecten veel groter dan de negatieve effecten. Met de realisering van een nieuw te vestigen Foodmarkt wordt de positie van het centrumgebied van Naaldwijk versterkt. De bijdrage van de supermarkt aan het functioneren van het centrumgebied als geheel is groot, belangrijk groter dan de bijdrage die de reeds gevestigde supermarkten AH en Jumbo nu hebben voor het centrumgebied.

In de onderbouwing van BSP wordt tevens ingegaan op de verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk (effectenstudie) en de leegstand. De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk recent onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 blijkt dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

Het faillissement van V&D en de daarbij behorende leegstand is inmiddels weer ingevuld met de supermarkt De Dirk op de begane grond en de Bristol op de verdieping. Een faillissement van een winkel is niet perse een signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. De Westlandse winkelleegstand is momenteel niet hoog. Wij zien in het faillissement van de V&D geen reden voor ingrijpende beleidswijzigingen of incidentele noodmaatregelen. Overigens is gelijkstellen van winkelbranche V&D aan dagelijkse detailhandel (Foodmarkt) niet evenredig.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de positieve reactie van GS van 20 januari 2016. De in artikel 3.2.4 genoemde afwijkingmogelijkheid voor het realiseren van detailhandel op de verdieping van de supermarkt is komen te vervallen. Tevens ziet GS de maatbestemming 'Gemengd' met daarin detailhandel, uitsluitend op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlakte en de daarbij behorende begripsbepaling in artikel 1.20 voor detailhandel

afdoende om geen nieuwe reguliere detailhandel mogelijk te maken. Tevens zijn het advies van de Adviescommissie Detailhandel van 8 september 2015, het rapport van BSP van 3 oktober 2017 en de reactie van GS van 20 januari 2016 aan het ontwerpbestemmingsplan als bijlagen toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan dat terinzage heeft gelegen waren bovenstaande wijzigingen reeds doorgevoerd, en genoemde bijlagen toegevoegd.

De algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, 10% regeling, maakt mogelijk dat zowel de detailhandel als het kantoor op de verdieping, hiermee uitgebreid kunnen worden. In de bovengenoemde regel staat opgenomen dat van deze afwijking gebruik gemaakt kan worden als het primair gaat om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waar tegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat. Zowel in de reactie van de Adviescommissie Detailhandel als GS, staat aangegeven dat ze weldegelijk bezwaar hebben tegen het vergroten van de oppervlakte aan detailhandel bovenop de toegestane 3750 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte zoals genoemd in de regels. Gelet op bovenstaande wordt de algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, uit het bestemmingsplan gehaald.

De specifieke afwijkingsregels genoemd in artikel 3.2.4 kan mogelijk voor nog meer bruto vloeroppervlakte zorgen ten behoeve van de supermarkt. Aangezien het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het specifieke bouwplan zoals gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, wordt ook deze bepaling uit het bestemmingsplan gehaald.

Zoals hierboven aangegeven, vervalt de specifieke afwijkingsmogelijkheid voor horeca en dienstverlening op de verdieping. In de gemengde bestemming is uitsluitend sprake van ondergeschikte horeca, waardoor een bepaling ten aanzien van de horeca categorie niet aan de orde is.

7. Het DPO onderzoek is onjuist en onvolledig om te kunnen worden gebruikt als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder) en voor het aantonen van de actuele behoefte. Er is geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor een XL supermarkt. Daarmee is onvoldoende gemotiveerd waarom wordt voldaan aan trede twee van de ladder. Uit de onderzoeken blijkt ook niet dat de locatie multimodaal ontsloten is. Het verkeer kan zonder aanpassingen onvoldoende doorstromen;

B7. Het onderzoek van het BSP van 3 oktober 2017 ziet toe op de vestiging van een Foodmarkt op de locatie aan de Patijnenburg in Naaldwijk. Dit wil niet zeggen dat er in het onderzoek niet gekeken is naar alternatieve locaties. Er is gekeken naar de vraag en aanbod zijde van de markt, relevante trends en ontwikkelingen. Daarnaast is een distributieve analyse en actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte toets uitgevoerd en is gekeken naar alternatieve en leegstaande locaties in de omgeving. Dit bleek ten tijden van het onderzoek niet het geval, of de ruimte was niet relevant of realistisch.

Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk een volledig onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond. De voorziene supermarkt kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

Uit de verkeersonderzoeken van Mobycon en Goudappel Coffeng blijkt dat bij realisatie van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de verkeerssituatie geen onevenredig negatieve gevolgen zijn te verwachten, doordat ter plaatse van de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat een voorrangspein wordt aangelegd.

8. De verrichte metingen en tellingen uit het verkeersonderzoek zijn niet representatief. Dat blijkt uit het advies van de door ARAG ingeschakelde verkeersdeskundig specialist. Verkeerstellingen zijn niet uitgevoerd conform de landelijke verkeerskundige standaarden. Het akoestisch onderzoek is hierdoor tevens niet deugdelijk. Het is niet duidelijk waarom niet is gekozen voor een rotonde. Het verkeer stagneert en dit heeft directe gevolgen voor bewoners en reclamant. De beoogde oplossing zal de verkeersdoorstroming niet voldoende kunnen garanderen;



B8. Zoals bij punt B5 en B7 aangegeven, ontstaan er door de realisatie van de beoogde ontwikkeling geen problematische verkeerssituaties. De berekeningen zijn wel degelijk representatief, te meer omdat de second opinion van Goudappel Coffeng tot een overeenkomstige conclusie leidt als het onderzoek van Mobycon van 31 augustus 2017. Hiermee is dan ook het akoestisch onderzoek als zijnde representatief en gedegen te beschouwen. De uitkomsten uit dit onderzoek liggen dan ook ten grondslag aan dit plan.

Beide verkeersonderzoeken zijn uitgevoerd door gerenommeerde bedrijven en volgens de daarvoor geldende landelijke standaarden. Zowel de metingen als tellingen zijn representatief, omdat deze op grond van de daarvoor geldende norm/eisen zijn uitgevoerd en uitgaan van de juiste feiten en omstandigheden.

De door reclamant/verkeersdeskundige genoemde alternatieven zijn in het onderzoek van Goudappel Coffeng onderzocht maar leiden niet tot een betere doorstroming zoals wordt aangegeven.

9. Gedeeltelijk zal gebouwd worden op eigendom van de VvE. Deze heeft geen toestemming verleend voor het in deze vorm bouwen van het complex. Op geen enkele manier was voorzien dat er nu een 15 meter hoge muur verrijst. Reclamant heeft alternatieven aangeleverd en daarop is door de architect positief gereageerd. In de bouwkundige aspecten is aangegeven dat de gevel groen zal zijn, en er afstemming zou plaatsvinden over onderhoud en kosten. Dit is niet gewaarborgd in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning en niet duidelijk is dat de gevel groen zal worden uitgevoerd en dat er een instandhoudingsverplichting geldt;

B9. Een privaatrechtelijke belemmering staat een bestuursrechtelijke beslissing in de weg, indien de belemmering evident van aard is. De constructieve uitgangspunten van het bouwplan zijn bekend. Het is niet uitgesloten dat toestemming kan worden verkregen voor het bouwen op gronden van derden, indien aan de orde. Deze onzekerheid maakt de belemmering geen evident karakter heeft en deze kan een positief besluit dan ook niet in de weg staan. De civiele rechter is de eerstaangewezene om te bepalen of gebouwd mag en kan worden op gronden van derden. Daarnaast is niet uitgesloten dat toestemming kan worden verkregen c.q. reeds is verkregen op het moment van levering.

Voor wat het alternatief dat als bijlage bij de zienswijze was ingediend, deze is nieuw en dus niet bekend. In het verleden is door de vergunninghouder uitvoerig gesproken met de werkgroep die door de bewoners van De Secretaris daarvoor was aangesteld. In dit minnelijk overleg heeft vergunninghouder concessies gedaan door onder meer de koelinstallatie te verplaatsen, de inrit van de parkeergarage voor de Rentmeester te verplaatsen van naast de huidige inrit naar de zijde van het winkelcentrum alsmede ten aanzien van de muur heeft vergunning geluisterd naar de wensen van de werkgroep. Voor wat betreft de muur heeft vergunninghouder in vele overleggen en brieven aangegeven dat de muur nodig is voor het plan maar dat er bereidheid vanuit de vergunninghouder bestaat om de werkgroep inspraak te geven in de invulling daarvan. In dat verband heeft de werkgroep uitgangspunten opgesteld waaraan de muur moet voldoen. Deze uitgangspunten heeft vergunninghouder voorgehouden aan de architect, welke op basis daarvan een aantal voorstellen heeft opgesteld. Deze voorstellen heeft vergunninghouder met de werkgroep op 24 juli 2014 besproken. Naar aanleiding van dit overleg zou de vergunninghouder nog wat aanpassingen bespreken met de architect om aan de wensen van de werkgroep tegemoet te komen. Alvorens dit te kunnen terugkoppelen naar aan de werkgroep greep het bestuur van de VvE in.

Het bestuur van de VvE heeft aangegeven dat de bereikte resultaten tussen de werkgroep enerzijds en de vergunninghouder anderzijds niet afdoende waren. Vervolgens heeft vergunninghouder nog brieven gezonden met het verzoek om het constructieve overleg te hervatten maar het bestuur van de VvE gaf aan eerst de juridische weg te zullen gaan bewandelen en pas daarna het overleg weer aan te zullen gaan. Vergunninghouder was en is zeer teleurgesteld over deze gang van zaken.

Het bestuur van de VvE en de vergunninghouder zijn momenteel weer constructief met elkaar in overleg om te komen tot een gezamenlijke oplossing. Dit heeft mede geleid tot aanpassing van het bouwplan met betrekking tot de muur en de constructieve uitgangspunten.

10. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de muur die al klankkast zal gaan fungeren wat vervolgens een weerslag heeft op het woon- en leefklimaat van bewoners. Het

ontbreken van het onderzoek is in strijd met de zorgvuldigheid, zeker nu dit grote negatieve gevolgen kan hebben op het woon- en leefklimaat van bewoners;

B10. Er zijn drie akoestische onderzoeken uitgevoerd, waaronder een rapport met betrekking tot geluidwering van gevels en indirecte hinder. Uit de genoemde onderzoeken komt naar voren dat het project voor wat betreft geluid voldoet aan de hiervoor geldende wetgeving. Reclamant heeft overigens geen rapportage overgelegd die afbreuk doet aan de geluidsrapportage die ten grondslag ligt aan het besluit.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onder het kopje Bedrijven en Milieuzonering staat aangegeven dat er weldegelijk onderzoek gedaan is en er een afweging heeft plaatsgevonden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Met het oog op onder meer het goede woon- en leefmilieu is in het bestemmingsplan gezorgd voor voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Na uitvoerig onderzoek luidt de conclusie dat het plan aanvaardbaar is dat de bestaande gevoelige bestemmingen geen onaanvaardbare hinder gaan ondervinden.

11. Ten tijde van de verkoop waren kopers van het appartementencomplex De Secretaris ervan op de hoogte dat in de toekomst, ter plaatse van het plangebied een bouwvolume zou worden toegevoegd. Echter hielden reclamanten geen rekening met een bouwvolume met een hoge blinde muur. Reclamant en bewoners vrezen dan ook voor waardedaling van de appartementen. Dat zal leiden tot diverse schadeclaims die door ontwikkelaar gedragen moeten worden. Daarnaast is er geen planschaderisicoanalyse opgesteld om eventuele kosten en financiële vergoedingen inzichtelijk te krijgen. Deze kosten komen voor rekening van de projectontwikkelaar en zekerheid moet worden verkregen dat deze kosten kunnen worden gedragen;

B11. Indien sprake zal zijn van het toewijzen van planschadeclaims, komen de eventuele kosten voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente Westland. Reclamant heeft overigens geen rapportage overgelegd die afbreuk doet aan bovenstaande en die ten grondslag ligt aan het besluit.

12. Het plan krijgt niet het Keurmerk Veilig wonen. Er dient een dusdanig bouwplan te komen die op alle onderdelen voldoet aan het Keurmerk Veilig wonen. Zonder keurmerk is de sociale veiligheid van nieuwe bewoners maar ook van reclamant niet gewaarborgd.

B12. Het Bouwbesluit 2012 geldt als toetsingskader bij de beoordeling van dergelijke aanvragen voor omgevingsvergunning. De ontwikkelaar voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, ook wat betreft inbraakpreventie. Het Keurmerk Veilig Wonen geldt in dit kader niet als verplichting.

Conclusie ten aanzien van de door ARAG SE Nederland naar voren gebrachte zienswijzen namens de heer J.J.M. Knaap:

De zienswijze is ontvankelijk, maar op onderdelen is reclamant geen belanghebbende zoals vermeld in artikel 1.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Volledigheidshalve zijn alle zienswijzen voorzien van een reactie. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' te herzien, dan wel aan te vullen.

C. De door ARAG SE Nederland naar voren gebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft niet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegen. Dat is wel een voorwaarde bij de coordinatieregeling Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvergunning zou de afwikkeling en aanpassing van het verkeer moeten zijn geregeld. Echter nu stukken ontbreken is daar nu niet goed op te reageren en is reclamant in haar belangen geschaad. De procedure zal opnieuw moeten worden gevolgd;

C1. De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan hebben vanaf vrijdag 8 april 2016 (Staatscourant 7 april 2016) gedurende zes weken gecoördineerd en gelijktijdig terinzage gelegen. In de eerste publicatie van het plan op 11 maart 2016 is abusievelijk alleen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning terinzage gelegd. Vervolgens heeft er een rectificatie van

plan plaatsgevonden, en zijn zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning gelijktijdig, gedurende de wettelijke termijn, ter inzage gelegd.

2. De appartementen aan de Secretaris Verhoeffweg zijn verkocht met het idee dat er naast dit complex een ander complex tegenaan gebouwd zou worden. In het oorspronkelijke plan zouden op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping woningen komen met in het midden een siertuin. De vervolgfase zou in spiegelbeeld gebouwd worden waarbij ondergrondse garages aan elkaar zouden worden gekoppeld. Nu worden op de begane grond een XL supermarkt gebouwd en op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping een parkeergarage;

C2. De gemeente is niet betrokken geweest bij de individuele verkoop van de woningen aan De Secretaris en de daarbij gemaakte afspraken en beeldvorming die daardoor is ontstaan.

3. Het bestemmingsplan met de bijbehorende planregels maakt meer dan 3700 m<sup>2</sup> aan detailhandel mogelijk, dit in tegenstelling tot de metrage aan mogelijke nieuwe detailhandel wat de provincie Zuid Holland aangeeft in hun reactie. Dit mede gelet op de specifieke afwijkingsregel die dienstverlening en horecabedrijven op de verdieping mogelijk maakt;

C3. De metrage waar reclamant op doelt wordt verwoord door GS in hun reactie van 20 januari 2016. In een eerdere versie van het ontwerpbestemmingsplan was een specifieke afwijkingsregel opgenomen die detailhandel op de verdieping mogelijk maakte. De regel omtrent afwijking met betrekking tot detailhandel op de verdieping is na overleg met de GS uit het bestemmingsplan gehaald.

Zoals in de beantwoording bij punt C1 is aangegeven, komt de specifieke afwijkingsregel voor het toestaan van ondergeschikte horeca en dienstverlening op de verdieping, zoals genoemd in artikel 3.2.4, te vervallen. Hierdoor maakt het bestemmingsplan het niet mogelijk om dienstverlening dan wel ondergeschikte horeca toe te staan op de verdieping. Op de begane grond is uitsluitend detailhandel (een supermarkt) met ondergeschikte horeca mogelijk met een maximum winkelvloeroppervlak van 3750 m<sup>2</sup>. De bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken zien dan ook toe op een supermarkt met een maximum winkelvloeroppervlak van 3750 m<sup>2</sup>.

4. De bezonningstudie ziet niet toe op de appartementen van het complex waar tegen aan zal worden gebouwd en waar reclamant woont. Gelet op de muur van circa 15 meter hoog op zeer korte afstand van reclamant zal het uitzicht belemmeren;

C4. De bezonningstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan ziet weldegelijk toe op de bezonning van het naastgelegen appartementencomplex De Secretaris. De uitkomst van de bezonningstudie is dat het complex voor wat betreft bezonning voldoet aan de lichte TNO norm die de gemeente Westland hanteert bij nieuwbouwplannen. Reclamant is woonachtig in Maassluis en niet in het appartementengebouw De Secretaris. Derhalve concluderen wij dat reclamant geen belang heeft in de mogelijke belemmering van uitzicht vanaf het appartementencomplex. Reclamant heeft overigens geen rapportage overgelegd die afbreuk doet aan de bezonningstudie die ten grondslag ligt aan het besluit.

5. Reclamant vraagt zich af of schaalvergroting van supermarkten op deze locatie wel gepast is. Zeker nu deze ontwikkeling een zware impact heeft op het woon- en leefklimaat van de bewoners en er gevolgen optreden voor de afwikkeling van het verkeer, dit mede gelet op de langere openingstijden en de openstelling op zondag;

C5. Op grond van het door het BSP gedane onderzoek naar o.a. actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en ruimtelijke effecten, kan geconcludeerd worden dat het oprichten van een supermarkt met deze omvang, op deze locatie gewenst is. Uit het onderzoek komt naar voren dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet onaanvaardbaar worden aangetast door dit plan.

Uit de verkeersonderzoeken van Mobycon en Goudappel Coffeng blijkt dat bij realisatie van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de verkeerssituatie geen onevenredig negatieve gevolgen zijn te verwachten, doordat ter plaatse van de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat een voorrangspein wordt aangelegd.

6. De verwachting is dat de komst van de XL supermarkt tot leegstand zal leiden in het nabij gelegen centrum De Tuinen. Waarom wordt hier aan meegewerkt en niet geïnvesteerd om de leegstand tegen te gaan en het centrum De Tuinen te behoeden voor nog meer leegstand. Het beoogde plan is naast de komst van een supermarkt ook voorzien van horeca. Het is een illusie om te denken dat deze supermarkt een aantrekkende werking zal hebben op de bedrijven en horeca van De Tuinen;

C6. Uit het onderzoek van het BSP van 3 oktober 2017 blijkt dat een Foodmarkt een aantrekkende werking zal hebben op het centrum van Naaldwijk, waaronder De Tuinen. Deze verwachting is gebaseerd op voorbeelden in andere steden, (recente) cijfers en onderzoeken. De behoefte aan een dergelijke Foodmarkt in Naaldwijk is groot.

Daarnaast is de ontwikkeling, conform artikel 2.1.4 lid 2 de Verordening ruimte, te beschouwen als een structuurverbetering van het centrum. De ontwikkeling zal volgens onderzoek een belangrijke bijdrage leveren aan de positie van het centrum van Naaldwijk. De effecten van een Foodmarkt zullen deels positief zijn (versterking centrumgebied, economische impuls), maar zullen ook in negatieve zin worden gevoeld, in omzeteffecten voor het gevestigde, concurrerende aanbod. Per saldo zijn de positieve effecten veel groter dan de negatieve effecten. Met de realisering van een nieuw te vestigen Foodmarkt wordt de positie van het centrumgebied van Naaldwijk versterkt. De bijdrage van de supermarkt aan het functioneren van het centrumgebied als geheel is groot, belangrijk groter dan de bijdrage die de reeds gevestigde supermarkten AH en Jumbo nu hebben voor het centrumgebied.

In de onderbouwing van BSP wordt tevens ingegaan op de verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk (effectenstudie) en de leegstand. De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk recent onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 blijkt dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

Het faillissement van V&D en de daarbij behorende leegstand is inmiddels weer ingevuld met de supermarkt De Dirk op de begane grond en de Bristol op de verdieping. Een faillissement van een winkel is niet perse een signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. De Westlandse winkelleegstand is momenteel niet hoog. Wij zien in het faillissement van de V&D geen reden voor ingrijpende beleidswijzigingen of incidentele noodmaatregelen. Overigens is gelijkstellen van winkelbranche V&D aan dagelijkse detailhandel (Foodmarkt) niet evenredig.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de positieve reactie van GS van 20 januari 2016. De in artikel 3.2.4 genoemde afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van detailhandel op de verdieping van de supermarkt is komen te vervallen. Tevens ziet GS de maatbestemming 'Gemengd' met daarin detailhandel, uitsluitend op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlakte en de daarbij behorende begripsbepaling in artikel 1.20 voor detailhandel afdoende om geen nieuwe reguliere detailhandel mogelijk te maken. Tevens zijn het advies van de Adviescommissie Detailhandel van 8 september 2015, het rapport van BSP van 3 oktober 2017 en de reactie van GS van 20 januari 2016 aan het ontwerpbestemmingsplan als bijlagen toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan dat terinzage heeft gelegen waren bovenstaande wijzigingen reeds doorgevoerd, en genoemde bijlagen toegevoegd.

De algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, 10% regeling, maakt mogelijk dat zowel de detailhandel als het kantoor op de verdieping, hiermee uitgebreid kunnen worden. In de

bovengenoemde regel staat opgenomen dat van deze afwijking gebruik gemaakt kan worden als het primair gaat om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waar tegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat. Zowel in de reactie van de Adviescommissie Detailhandel als GS, staat aangegeven dat ze weldegelijk bezwaar hebben tegen het vergroten van de oppervlakte aan detailhandel bovenop de toegestane 3750 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte zoals genoemd in de regels. Gelet op bovenstaande wordt de algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, uit het bestemmingsplan gehaald.

De specifieke afwijkingsregels genoemd in artikel 3.2.4 kan mogelijk voor nog meer bruto vloeroppervlakte zorgen ten behoeve van de supermarkt. Aangezien het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het specifieke bouwplan zoals gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, wordt ook deze bepaling uit het bestemmingsplan gehaald.

Zoals hierboven aangegeven, vervalt de specifieke afwijkingsmogelijkheid voor horeca en dienstverlening op de verdieping. In de gemengde bestemming is uitsluitend sprake van ondergeschikte horeca, waardoor een bepaling ten aanzien van de horeca categorie niet aan de orde is.

7. Het DPO onderzoek is onjuist en onvolledig om te kunnen worden gebruikt als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder) en voor het aantonen van de actuele behoefte. Er is geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor een XL supermarkt. Daarmee is onvoldoende gemotiveerd waarom wordt voldaan aan trede twee van de ladder. Uit de onderzoeken blijkt ook niet dat de locatie multimodaal ontsloten is. Het verkeer kan zonder aanpassingen onvoldoende doorstromen;

C7. Het onderzoek van het BSP van 3 oktober 2017 ziet toe op de vestiging van een Foodmarkt op de locatie aan de Patijnenburg in Naaldwijk. Dit wil niet zeggen dat er in het onderzoek niet gekeken is naar alternatieve locaties. Er is gekeken naar de vraag en aanbod zijde van de markt, relevante trends en ontwikkelingen. Daarnaast is een distributieve analyse en actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte toets uitgevoerd en is gekeken naar alternatieve en leegstaande locaties in de omgeving. Dit bleek ten tijden van het onderzoek niet het geval, of de ruimte was niet relevant of realistisch.

Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk een volledig onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond. De voorziene supermarkt kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

Uit de verkeersonderzoeken van Mobycon en Goudappel Coffeng blijkt dat bij realisatie van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de verkeerssituatie geen onevenredig negatieve gevolgen zijn te verwachten, doordat ter plaatse van de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat een voorrangspein wordt aangelegd.

8. De verrichte metingen en tellingen uit het verkeersonderzoek zijn niet representatief. Dat blijkt uit het advies van de door ARAG ingeschakelde verkeersdeskundig specialist. Verkeerstellingen zijn niet uitgevoerd conform de landelijke verkeerskundige standaarden. Het akoestisch onderzoek is hierdoor tevens niet deugdelijk. Het is niet duidelijk waarom niet is gekozen voor een rotonde. Het verkeer stagneert en dit heeft directe gevolgen voor bewoners en reclamant. De beoogde oplossing zal de verkeersdoorstroming niet voldoende kunnen garanderen;

C8. Zoals bij punt C5 en C7 aangegeven, ontstaan er door de realisatie van de beoogde ontwikkeling geen problematische verkeerssituaties. De berekeningen zijn wel degelijk representatief, te meer omdat de second opinion van Goudappel Coffeng tot een overeenkomstige conclusie leidt als het onderzoek van Mobycon van 31 augustus 2017. Hiermee is dan ook het akoestisch onderzoek als zijnde representatief en gedegen te beschouwen. De uitkomsten uit dit onderzoek liggen dan ook ten grondslag aan dit plan.

Beide verkeersonderzoeken zijn uitgevoerd door gerenommeerde bedrijven en volgens de daarvoor geldende landelijke standaarden. Zowel de metingen als tellingen zijn representatief, omdat deze op grond van de daarvoor geldende norm/eisen zijn uitgevoerd en uitgaan van de juiste feiten en omstandigheden.

De door reclamant/verkeersdeskundige genoemde alternatieven zijn in het onderzoek van Goudappel Coffeng onderzocht maar leiden niet tot een betere doorstroming zoals wordt aangegeven.

9. Gedeeltelijk zal gebouwd worden op eigendom van de VvE. Deze heeft geen toestemming verleend voor het in deze vorm bouwen van het complex. Op geen enkele manier was voorzien dat er nu een 15 meter hoge muur verrijst. Reclamant heeft alternatieven aangeleverd en daarop is door de architect positief gereageerd. In de bouwkundige aspecten is aangegeven dat de gevel groen zal zijn, en er afstemming zou plaatsvinden over onderhoud en kosten. Dit is niet gewaarborgd in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning en niet duidelijk is dat de gevel groen zal worden uitgevoerd en dat er een instandhoudingsverplichting geldt;

C9. Een privaatrechtelijke belemmering staat een bestuursrechtelijke beslissing in de weg, indien de belemmering evident van aard is. De constructieve uitgangspunten van het bouwplan zijn bekend. Het is niet uitgesloten dat toestemming kan worden verkregen voor het bouwen op gronden van derden, indien aan de orde. Deze onzekerheid maakt de belemmering geen evident karakter heeft en deze kan een positief besluit dan ook niet in de weg staan. De civiele rechter is de eerstaangewezene om te bepalen of gebouwd mag en kan worden op gronden van derden. Daarnaast is niet uitgesloten dat toestemming kan worden verkregen c.q. reeds is verkregen op het moment van levering.

Voor wat het alternatief dat als bijlage bij de zienswijze was ingediend, deze is nieuw en dus niet bekend. In het verleden is door de vergunninghouder uitvoerig gesproken met de werkgroep die door de bewoners van De Secretaris daarvoor was aangesteld. In dit minnelijk overleg heeft vergunninghouder concessies gedaan door onder meer de koelinstallatie te verplaatsen, de inrit van de parkeergarage voor de Rentmeester te verplaatsen van naast de huidige inrit naar de zijde van het winkelcentrum alsmede ten aanzien van de muur heeft vergunning geluisterd naar de wensen van de werkgroep. Voor wat betreft de muur heeft vergunninghouder in vele overleggen en brieven aangegeven dat de muur nodig is voor het plan maar dat er bereidheid vanuit de vergunninghouder bestaat om de werkgroep inspraak te geven in de invulling daarvan. In dat verband heeft de werkgroep uitgangspunten opgesteld waaraan de muur moet voldoen. Deze uitgangspunten heeft vergunninghouder voorgehouden aan de architect, welke op basis daarvan een aantal voorstellen heeft opgesteld. Deze voorstellen heeft vergunninghouder met de werkgroep op 24 juli 2014 besproken. Naar aanleiding van dit overleg zou de vergunninghouder nog wat aanpassingen bespreken met de architect om aan de wensen van de werkgroep tegemoet te komen. Alvorens dit te kunnen terugkoppelen naar aan de werkgroep greep het bestuur van de VvE in.

Het bestuur van de VvE heeft aangegeven dat de bereikte resultaten tussen de werkgroep enerzijds en de vergunninghouder anderzijds niet afdoende waren. Vervolgens heeft vergunninghouder nog brieven gezonden met het verzoek om het constructieve overleg te hervatten maar het bestuur van de VvE gaf aan eerst de juridische weg te zullen gaan bewandelen en pas daarna het overleg weer aan te zullen gaan. Vergunninghouder was en is zeer teleurgesteld over deze gang van zaken.

Het bestuur van de VvE en de vergunninghouder zijn momenteel weer constructief met elkaar in overleg om te komen tot een gezamenlijke oplossing. Dit heeft mede geleid tot aanpassing van het bouwplan met betrekking tot de muur en de constructieve uitgangspunten.

10. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de muur die al klankkast zal gaan fungeren wat vervolgens een weerslag heeft op het woon- en leefklimaat van bewoners. Het ontbreken van het onderzoek is in strijd met de zorgvuldigheid, zeker nu dit grote negatieve gevolgen kan hebben op het woon- en leefklimaat van bewoners;

C10. Er zijn drie akoestische onderzoeken uitgevoerd, waaronder een rapport met betrekking tot geluidwering van gevels en indirecte hinder. Uit de genoemde onderzoeken komt naar voren dat het project voor wat betreft geluid voldoet aan de hiervoor geldende wetgeving. Reclamant heeft geen rapportage overgelegd die afbreuk doet aan de geluidsrapportage die ten grondslag ligt aan het besluit.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onder het kopje Bedrijven en Milieuzonering staat aangegeven dat er weldegelijk onderzoek gedaan is en er een afweging heeft plaatsgevonden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Met het oog op onder meer het goede woon- en leefmilieu is in het bestemmingsplan gezorgd voor voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Na uitvoerig onderzoek luidt de conclusie dat het plan aanvaardbaar is dat de bestaande gevoelige bestemmingen geen onaanvaardbare hinder gaan ondervinden.

11. Ten tijde van de verkoop waren kopers van het appartementencomplex De Secretaris ervan op de hoogte dat in de toekomst, ter plaatse van het plangebied een bouwvolume zou worden toegevoegd. Echter hielden reclamanten geen rekening met een bouwvolume met een hoge blinde muur. Reclamant en bewoners vrezen dan ook voor waardedaling van de appartementen. Dat zal leiden tot diverse schadeclaims die door ontwikkelaar gedragen moeten worden. Daarnaast is er geen planschaderisicoanalyse opgesteld om eventuele kosten en financiële vergoedingen inzichtelijk te krijgen. Deze kosten komen voor rekening van de projectontwikkelaar en zekerheid moet worden verkregen dat deze kosten kunnen worden gedragen;

C11. Indien sprake zal zijn van het toewijzen van planschadeclaims, komen de eventuele kosten voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente Westland.

12. Het plan krijgt niet het Keurmerk Veilig wonen. Er dient een dusdanig bouwplan te komen die op alle onderdelen voldoet aan het Keurmerk Veilig wonen. Zonder keurmerk is de sociale veiligheid van nieuwe bewoners maar ook van reclamant niet gewaarborgd.

C12. Het Bouwbesluit 2012 geldt als toetsingskader bij de beoordeling van dergelijke aanvragen voor omgevingsvergunning. De ontwikkelaar voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, ook wat betreft inbraakpreventie. Het Keurmerk Veilig Wonen geldt in dit kader niet als verplichting.

Conclusie ten aanzien van de door ARAG SE Nederland naar voren gebrachte zienswijzen namens mevrouw S.M.E. van den Ende:

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' te herzien dan wel aan te vullen.

D. De door R.J.P. Vollebregt naar voren gebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. In de wetenschap dat in Naaldwijk steeds meer winkelmeters leeg staan, is het volstrekt niet wenselijk dat er extra winkelmeters worden toegevoegd. Hierbij doe ik een beroep op uw gezonde verstand;

D1. Op grond van artikel 2.1.4 lid 2 sub a en b van de Verordening ruimte dient de nieuwe detailhandel te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in 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

Aan het centrum van Naaldwijk is op grond van het Programma ruimte de categorie 'te optimaliseren centra' toegekend, waarbij het de status 'optimaliseren' volgens 'het nee-tenzij-principe' heeft gekregen. Op grond hiervan is in principe een beperkte uitbreiding van de winkelmeters toegestaan indien deze beperkte uitbreiding van winkelmeters kan worden gekwalificeerd als structuurverbetering van het centrum. Dit betekent dat er gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters.

De ontwikkeling betreft de bouw van een supermarkt op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup>, welke door de toevoeging van winkelmeters inderdaad niet in overeenstemming is artikel 2.1.4 lid 2 sub a van de Verordening ruimte. BSP heeft een onderbouwing opgesteld voor de vestiging van een Jumbo Foodmarkt met een winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup> op het perceel aan de Patijnenburg.

Het rapport van BSP van 3 oktober 2017 wordt de behoefte aan een Foodmarkt bevestigd. In het onderzoek wordt in het centrum van Naaldwijk een grotere ontwikkelpotentie aangetoond dan in het provinciale beleid ruimte voor wordt geboden. De ontwikkeling voorziet zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht (de groeiende vraag naar grootschalige supermarkten en de voortgaande schaalvergroting in de supermarktbranche) in een actuele behoefte.

Daarnaast is de ontwikkeling, conform artikel 2.1.4 lid 2 de Verordening ruimte, te beschouwen als een structuurverbetering van het centrum. De ontwikkeling zal volgens onderzoek een belangrijke bijdrage leveren aan de positie van het centrum van Naaldwijk. De effecten van een Foodmarkt zullen deels positief zijn (versterking centrumgebied, economische impuls), maar zullen ook in negatieve zin worden gevoeld, in omzeteffecten voor het gevestigde, concurrerende aanbod. Per saldo zijn de positieve effecten veel groter dan de negatieve effecten. Met de realisering van een nieuw te vestigen Foodmarkt wordt de positie van het centrumgebied van Naaldwijk versterkt. De bijdrage van de supermarkt aan het functioneren van het centrumgebied als geheel is groot, belangrijk groter dan de bijdrage die de reeds gevestigde supermarkten AH en Jumbo nu hebben voor het centrumgebied.

In de onderbouwing van BSP wordt tevens ingegaan op de verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk (effectenstudie) en de leegstand. De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk recent onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 blijkt dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

Het faillissement van V&D en de daarbij behorende leegstand is inmiddels weer ingevuld met de supermarkt De Dirk op de begane grond en de Bristol op de verdieping. Een faillissement van een winkel is niet perse een signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. De Westlandse winkelleegstand is momenteel niet hoog. Wij zien in het faillissement van de V&D geen reden voor ingrijpende beleidswijzigingen of incidentele noodmaatregelen. Overigens is gelijkstellen van winkelbranche V&D aan dagelijkse detailhandel (Foodmarkt) niet evenredig.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de positieve reactie van GS van 20 januari 2016. De in artikel 3.2.4 genoemde afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van detailhandel op de verdieping van de supermarkt is komen te vervallen. Tevens ziet GS de maatbestemming 'Gemengd' met daarin detailhandel, uitsluitend op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlakte en de daarbij behorende begripsbepaling in artikel 1.20 voor detailhandel afdoende om geen nieuwe reguliere detailhandel mogelijk te maken. Tevens zijn het advies van de Adviescommissie Detailhandel van 8 september 2015, het rapport van BSP van 3 oktober 2017 en de reactie van GS van 20 januari 2016 aan het ontwerpbestemmingsplan als bijlagen toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan dat terinzage heeft gelegen waren bovenstaande wijzigingen reeds doorgevoerd, en genoemde bijlagen toegevoegd.

De algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, 10% regeling, maakt mogelijk dat zowel de detailhandel als het kantoor op de verdieping, hiermee uitgebreid kunnen worden. In de



bovengenoemde regel staat opgenomen dat van deze afwijking gebruik gemaakt kan worden als het primair gaat om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waar tegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat. Zowel in de reactie van de Adviescommissie Detailhandel als GS, staat aangegeven dat ze weldegelijk bezwaar hebben tegen het vergroten van de oppervlakte aan detailhandel bovenop de toegestane 3750 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte zoals genoemd in de regels. Gelet op bovenstaande wordt de algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, uit het bestemmingsplan gehaald.

De specifieke afwijkingsregels genoemd in artikel 3.2.4 kan mogelijk voor nog meer bruto vloeroppervlakte zorgen ten behoeve van de supermarkt. Aangezien het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het specifieke bouwplan zoals gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, wordt ook deze bepaling uit het bestemmingsplan gehaald.

2. De gewijzigde situatie richting de oprit waar het vertrekkende en aankomende verkeer van De Tuinen (inclusief het laden en lossen naast de oprit) langs elkaar gaan rijden zal veel oponthoud van verkeer met zich mee brengen. Dit leidt tot een veel slechtere bereikbaarheid van het centrum van Naaldwijk. Er zal veel wachttijd ontstaan. Tevens zal sprake zijn van onveilige verkeerssituaties. Dit is ongunstig voor alle winkels in Naaldwijk. Uitvoering van dit plan zorgt voor negatieve effecten en schade voor winkeliers;

D2. Uit de verkeersonderzoeken van Mobycon en Goudappel Coffeng blijkt dat bij realisatie van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de verkeerssituatie geen onevenredig negatieve gevolgen zijn te verwachten, doordat ter plaatse van de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandstraat een voorrangsp plein wordt gerealiseerd.

Reclamant heeft geen rapportage overgelegd die afbreuk doet aan de verkeersonderzoeken die ten grondslag liggen aan het besluit.

3. Het plan is niet correct gepubliceerd. Geen van de bijlagen is te vinden op ruimtelijkeplannen.nl of kunnen niet geopend worden. Ook de bekendmaking is niet te vinden op de website. De publicatie voldoet niet aan de wettelijke regels moet opnieuw plaatsvinden. De verdere verkeersstudies waren bijvoorbeeld niet uit de bijlage te halen;

D3. De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan hebben vanaf vrijdag 8 april 2016 (Staatscourant 7 april 2016) gedurende zes weken gecoördineerd en gelijktijdig terinzage gelegen. In de eerste publicatie van het plan op 11 maart 2016 is abusievelijk alleen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning terinzage gelegd. Vervolgens heeft er een rectificatie van plan plaatsgevonden, en zijn zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning gelijktijdig, gedurende de wettelijke termijn, terinzage gelegd.

De verkeersstudies hebben als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegen.

Conclusie ten aanzien van de door R.J.P. Vollebregt naar voren gebrachte zienswijzen:

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' te herzien dan wel aan te vullen.

E. De door SPF Beheer bv naar voren gebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Reclamanten geven aan dat het rapport van het Bureau Stedelijke Planning van 22 december 2015 niet meer aansluit bij de huidige situatie. Sinds december 2015 zijn er een reeks aan faillissementen geweest waardoor de leegstand in Naaldwijk fors is toegenomen. Het belang van het voorkomen (toename van) winkelleegstand in Naaldwijk en omgeving en het zoveel mogelijk invullen van de bestaande, actuele leegstand;

E1. Na oplevering van het rapport van Bureau Stedelijke Planning van 22 december 2015 hebben in het centrum van Naaldwijk enkele faillissementen plaatsgevonden. Over de leegstand die hierdoor is ontstaan kan worden gesteld dat het uitgangspunt is dat in de langjarige plannen altijd winkels zullen verdwijnen en nieuwe winkels zullen openen. Een faillissement van een winkel is geen direct signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. Bovendien is de Westlandse

winkelleegstand momenteel niet hoog. Ook het faillissement van de V&D biedt geen aanleiding voor (ingrijpende) beleidswijzigingen of incidentele maatregelen. Het faillissement van V&D en de daarbij behorende leegstand is inmiddels ook weer ingevuld met de supermarkt De Dirk op de begane grond en de Bristol op de verdieping.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 17 mei 2017 met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan De Rentmeester te Naaldwijk op 13 september 2016 en de vernietiging van dit besluit, is er door het BSP een nieuwe onderbouwning opgesteld voor de realisatie van een Foodmarkt aan de Patijnenburg te Naaldwijk. Ook hieruit komt naar voren dat het initiatief Jumbo Foodmarkt Naaldwijk-De Rentmeester met een winkelvloeroppervlak van maximaal 3.750 m<sup>2</sup> voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand.

2. Het beleid van het Rijk heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de detailhandelsstructuur binnen steden en wijkwinkelcentra. Door de ladder voor duurzame verstedelijking worden sterke locaties nagestreefd, waarbij leegstand wordt tegengegaan en zuinig wordt omgegaan met schaarse ruimte. Beter benutten en opwaarderen zijn hierbij uitgangspunten. Het rapport van het Bureau Stedelijke Planning volstaat niet als onderbouwning van trede 1 omdat er geen rekening is gehouden met het vrijgekomen winkeloppervlak van V&D. Deze locatie dient naar inzien van reclamant eerst ingevuld te worden;

E2. In het rapport van het BSP van 22 december 2015 was geen rekening met het faillissement van V&D gehouden, omdat dit op een later tijdstip heeft plaatsgevonden. Voor de bouw van het plan 'De Rentmeester' kan gelet op bovenstaande worden aangegeven dat het uitgangspunt is dat in de langjarige plannings altijd winkels zullen verdwijnen en altijd nieuwe winkels zullen openen. Een faillissement van een winkel is niet perse een signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. De Westlandse winkelleegstand is momenteel niet hoog. Wij zien in het faillissement van de V&D geen reden voor ingrijpende beleidswijzigingen of incidentele noodmaatregelen. Het oude pand van V&D is inmiddels ook weer ingevuld met De Dirk en Bristol. Tevens is, zoals bij punt E1 reeds aangegeven een nieuwe onderbouwning opgesteld door het BSP waaruit naar voren komt dat de realisatie van een Foodmarkt op het perceel aan de Patijnenburg te Naaldwijk voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. De voorziene supermarkt kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

3. In het rapport van het Bureau Stedelijke Planning wordt verwezen naar zeer verouderd beleid en doet geen recht aan actuele ontwikkelingen in de (lokale) winkelmarkt;

E3. In het rapport van 22 december 2015 waren alle aspecten die relevant zijn voor de totstandkoming van dit project benoemd en afgewogen op basis van actuele gegevens. Wij zijn van mening dat dit recht doet aan de actuele ontwikkelingen in de (lokale) winkelmarkt. In de onderbouwning van BSP van 3 oktober 2017 heeft deze afweging opnieuw plaatsgevonden met alle actuele gegevens. Het nieuwe rapport doet dan ook zeker recht aan actuele ontwikkelingen in de (lokale) winkelmarkt.

4. Naaldwijk behoort volgens het Programma Ruimte van de provincie Zuid Holland tot de te optimaliseren centra, waarvoor het 'nee-tenzij principe' geldt. Dit betekent dat gewerkt moet worden aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, zonder toevoeging van extra winkelmeters. Voor alle winkelgebieden geldt daarom dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve uitbreiding. Het behoud en versterking van winkelcentrum De Tuinen is in dit kader van groot belang.

E4. Op grond van artikel 2.1.4 lid 2 sub a en b van de Verordening ruimte dient de nieuwe detailhandel te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in 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

Aan het centrum van Naaldwijk is op grond van het Programma ruimte de categorie 'te optimaliseren centra' toegekend, waarbij het de status 'optimaliseren' volgens 'het nee-tenzij-principe' heeft gekregen. Op grond hiervan is in principe een beperkte uitbreiding van de winkelmeters toegestaan indien deze beperkte uitbreiding van winkelmeters kan worden gekwalificeerd als structuurverbetering van het centrum. Dit betekent dat er gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters.

De ontwikkeling betreft de bouw van een supermarkt op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup>, welke door de toevoeging van winkelmeters inderdaad niet in overeenstemming is artikel 2.1.4 lid 2 sub a van de Verordening ruimte. Bureau Stedelijke Planning (hierna BSP) heeft een onderbouwing opgesteld voor de vestiging van een Jumbo Foodmarkt met een winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup> op het perceel aan de Patijnenburg.

Het rapport van BSP van 3 oktober 2017 wordt de behoefte aan een Foodmarkt bevestigd. In het onderzoek wordt in het centrum van Naaldwijk een grotere ontwikkelpotentie aangetoond dan in het provinciale beleid ruimte voor wordt geboden. De ontwikkeling voorziet zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht (de groeiende vraag naar grootschalige supermarkten en de voortgaande schaalvergroting in de supermarktbranche) in een actuele behoefte.

Daarnaast is de ontwikkeling, conform artikel 2.1.4 lid 2 de Verordening ruimte, te beschouwen als een structuurverbetering van het centrum. De ontwikkeling zal volgens onderzoek een belangrijke bijdrage leveren aan de positie van het centrum van Naaldwijk. De effecten van een Foodmarkt zullen deels positief zijn (versterking centrumgebied, economische impuls), maar zullen ook in negatieve zin worden gevoeld, in omzetteffecten voor het gevestigde, concurrerende aanbod. Per saldo zijn de positieve effecten veel groter dan de negatieve effecten. Met de realisering van een nieuw te vestigen Foodmarkt wordt de positie van het centrumgebied van Naaldwijk versterkt. De bijdrage van de supermarkt aan het functioneren van het centrumgebied als geheel is groot, belangrijk groter dan de bijdrage die de reeds gevestigde supermarkten AH en Jumbo nu hebben voor het centrumgebied.

In de onderbouwing van BSP wordt tevens ingegaan op de verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk (effectenstudie) en de leegstand. De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk recent onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 blijkt dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

Het faillissement van V&D en de daarbij behorende leegstand is inmiddels weer ingevuld met de supermarkt De Dirk op de begane grond en de Bristol op de verdieping. Een faillissement van een winkel is niet perse een signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. De Westlandse winkelleegstand is momenteel niet hoog. Wij zien in het faillissement van de V&D geen reden voor

ingrijpende beleidswijzigingen of incidentele noodmaatregelen. Overigens is gelijkstellen van winkelbranche V&D aan dagelijkse detailhandel (Foodmarkt) niet evenredig.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de positieve reactie van GS van 20 januari 2016. De in artikel 3.2.4 genoemde afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van detailhandel op de verdieping van de supermarkt is komen te vervallen. Tevens ziet GS de maatbestemming 'Gemengd' met daarin detailhandel, uitsluitend op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlakte en de daarbij behorende begripsbepaling in artikel 1.20 voor detailhandel afdoende om geen nieuwe reguliere detailhandel mogelijk te maken. Tevens zijn het advies van de Adviescommissie Detailhandel van 8 september 2015, het rapport van BSP van 3 oktober 2017 en de reactie van GS van 20 januari 2016 aan het ontwerpbestemmingsplan als bijlagen toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan dat terinzage heeft gelegen waren bovenstaande wijzigingen reeds doorgevoerd, en genoemde bijlagen toegevoegd.

De algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, 10% regeling, maakt mogelijk dat zowel de detailhandel als het kantoor op de verdieping, hiermee uitgebreid kunnen worden. In de bovengenoemde regel staat opgenomen dat van deze afwijking gebruik gemaakt kan worden als het primair gaat om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waar tegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat. Zowel in de reactie van de Adviescommissie Detailhandel als GS, staat aangegeven dat ze weldegelijk bezwaar hebben tegen het vergroten van de oppervlakte aan detailhandel bovenop de toegestane 3750 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte zoals genoemd in de regels. Gelet op bovenstaande wordt de algemene afwijkingsregel zoals genoemd in artikel 8.1 lid a, uit het bestemmingsplan gehaald.

De specifieke afwijkingsregels genoemd in artikel 3.2.4 kan mogelijk voor nog meer bruto vloeroppervlakte zorgen ten behoeve van de supermarkt. Aangezien het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het specifieke bouwplan zoals gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, wordt ook deze bepaling uit het bestemmingsplan gehaald.

5. Het centrum van Naaldwijk is als middelgroot centrum kwetsbaar. Juist het toevoegen van extra meters bij de huidige plancapaciteit is een gemiste kans in het beter benutten en opwaarderen van wat er nu is. Het wegvallen van de V&D/La Place draagt bij aan een verslechtering van het huidige ondernemersklimaat, wat wederom de relevante leegstand weer in de hand werkt en de winkelruimte van bestaande centra minder verhuurbaar maakt. Het onnodig toevoegen van m<sup>2</sup> winkelruimte zal een verdere vermindering van de leefbaarheid voor Naaldwijk en het Westland betekenen.

E5. De beoogde ontwikkeling is te beschouwen als een structuurverbetering van het centrum, omdat het een belangrijke bijdrage kan leveren aan de positie van het centrum van Naaldwijk als het hoofdcentrum van een gemeente met meer dan 100.000 inwoners. Dit geldt temeer omdat de nu in Naaldwijk gevestigde supermarkten AH en Jumbo weliswaar formeel in het centrum zijn gelegen, maar betrekkelijk weinig toegevoegde waarde hebben voor (het functioneren van) het centrum. In Naaldwijk is dus niet alleen sprake van een beperkt supermarktaanbod, maar de supermarkten AH en Jumbo hebben ook nog eens een zwakke relatie met het centrumgebied.

In de onderbouwing van BSP wordt tevens ingegaan op de verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk (effectenstudie) en de leegstand. De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk recent onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten

zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

Conclusie ten aanzien van de door SPF Beheer bv naar voren gebrachte zienswijzen:  
De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' te herzien dan wel aan te vullen.

F. De door de Naaldwijkse winkeliers naar voren gebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. De helft van de winkeliers maken zich ernstige zorgen over het voortbestaan van hun winkels en van Naaldwijk als winkelcentrum in zijn geheel als de XXL-super in de Rentmeester wordt gerealiseerd. De leegstand is inmiddels al ongeveer 12% en die neemt elke maand toe. Als ook de Blokkergroep (die in zwaar weer zit) onderuit gaat komen er nog drie panden tegelijk leeg in de Tuinen, goed voor nog eens ongeveer 1500 m<sup>2</sup>;

F1. In het rapport van het BSP van 22 december 2015 was geen rekening gehouden met de genoemde leegstand van bijvoorbeeld het faillissement van V&D, omdat dit op een later tijdstip heeft plaatsgevonden. Over de leegstand die hierdoor is ontstaan kan worden gesteld dat het uitgangspunt is dat in de langjarige plannings altijd winkels zullen verdwijnen en nieuwe winkels zullen openen. Een faillissement van een winkel is geen direct signaal van een structureel ongezond detailhandelsaanbod. Bovendien is de Westlandse winkelleegstand momenteel niet hoog. Ook het faillissement van de V&D biedt geen aanleiding voor (ingrijpende) beleidswijzigingen of incidentele noodmaatregelen. Het faillissement van V&D en de daarbij behorende leegstand is inmiddels ook weer ingevuld met de supermarkt De Dirk op de begane grond en de Bristol op de verdieping. Tevens is er op 3 oktober 2017 een nieuwe onderbouwing opgesteld door het BSP waaruit naar voren komt dat de realisatie van een Foodmarkt op het perceel aan de Patijnenburg te Naaldwijk voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand.

De beoogde ontwikkeling is te beschouwen als een structuurverbetering van het centrum, omdat het een belangrijke bijdrage kan leveren aan de positie van het centrum van Naaldwijk als het hoofdcentrum van een gemeente met meer dan 100.000 inwoners. Dit geldt temeer omdat de nu in Naaldwijk gevestigde supermarkten AH en Jumbo weliswaar formeel in het centrum zijn gelegen, maar betrekkelijk weinig toegevoegde waarde hebben voor (het functioneren van) het centrum. In Naaldwijk is dus niet alleen sprake van een beperkt supermarktaanbod, maar de supermarkten AH en Jumbo hebben ook nog eens een zwakke relatie met het centrumgebied.

In de onderbouwing van BSP wordt tevens ingegaan op de verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk (effectenstudie) en de leegstand. De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand. Er heeft dus weldegelijk recent onderzoek plaatsgevonden waarin de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering zijn aangetoond.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 blijkt dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

2. Het bevreemdt appellanten dat juist in deze tijd, waarin Minister Kamp met veel gemeenten een overeenkomst gesloten heeft om leegstand aan te pakken, Westland voorstander is van de ontwikkelingen op Patijnenburg. In de overeenkomst staat dat er geen meter detailhandel bij gebouwd mag worden, tenzij elders detailhandelsmeters worden gesloopt of een andere bestemming krijgen. Ook de provincie huldigt de visie 'geen meters erbij, mits....'. Waarom staan zowel gemeente als provincie achter deze megalomane plannen, hoewel de omstandigheden voor de detailhandel bijna maandelijks verslechteren?  
Het blijft immers niet bij deze uitbreiding, ook in 's-Gravenzande, De Lier, Kwintsheul, Poeldijk en Monster zijn uitbreidingen gerealiseerd of worden nog gerealiseerd. Een enorme toename van het aantal detailhandelsmeters terwijl de trend een afname zou moeten zijn in deze tijd van anders winkelen, voornamelijk door de crisis en het winkelen via internet. Het aantal passanten in onze winkelstraten is al met 30% gezakt, en in de Tuinen zelfs gehalveerd sinds de opening;

F2. Aan het centrum van Naaldwijk is op grond van het Programma ruimte de categorie 'te optimaliseren centra' toegekend, waarbij het de status 'optimaliseren' volgens 'het nee-tenzij-principe' heeft gekregen. Op grond hiervan is in principe een beperkte uitbreiding van de winkelmeters toegestaan indien deze beperkte uitbreiding van winkelmeters kan worden gekwalificeerd als structuurverbetering van het centrum. Dit betekent dat er gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters.

De ontwikkeling betreft de bouw van een supermarkt op de begane grond met een maximum winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup>, welke door de toevoeging van winkelmeters inderdaad niet in overeenstemming is artikel 2.1.4 lid 2 sub a van de Verordening ruimte. Bureau Stedelijke Planning (hierna BSP) heeft een onderbouwing opgesteld voor de vestiging van een Jumbo Foodmarkt met een winkelvloeroppervlak van 3.750 m<sup>2</sup> op het perceel aan de Patijnenburg.

Het rapport van BSP van 3 oktober 2017 wordt de behoefte aan een Foodmarkt bevestigd. In het onderzoek wordt in het centrum van Naaldwijk een grotere ontwikkelpotentie aangetoond dan in het provinciale beleid ruimte voor wordt geboden. De ontwikkeling voorziet zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht (de groeiende vraag naar grootschalige supermarkten en de voortgaande schaalvergroting in de supermarktbranche) in een actuele behoefte.

Uit zowel het genoemde rapport van BSP als de reactie van Gedeputeerde Staten (hierna GS) van 20 januari 2016 dat afdoende is aangetoond dat door het plan 'De Rentmeester' effecten te verwachten zijn, maar dat deze niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare leegstand of tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is de toevoeging van detailhandel gehalveerd nu op de eerste verdieping detailhandel niet meer mogelijk is gemaakt.

Zie tevens de beantwoording bij F1 voor wat betreft de structuurverbetering en de concurrentie positie van Naaldwijk.

3. Het bezwaar van appellanten is niet de derde supermarkt, maar wel de plek, de grootte en de formule XXL. Een XXL onderscheidt zich van een gewone supermarkt door een veel groter assortiment non-food te voeren. Deze winkel wordt zo groot, dat deze niet alleen een bedreiging is voor de food-winkels maar ook alle andere winkeliers zullen daar last van gaan krijgen. Dit helemaal omdat nog niet duidelijk is welke naam er op de gevel komt. Hoe kan men dan beoordelen of deze formule wel in het plaatselijke winkelbestand past?

Deze plek heeft de bestemming detailhandel 20 jaar geleden niet gekregen omdat dit is afgesproken tussen de Naaldwijkse Winkeliersvereniging en de gemeente Naaldwijk. Ook toen was men al bang voor een verschuiving van het zwaartepunt in het winkelcentrum. Door de formule 'stop and shop' zal van de voorgespiegelde toename van het aantal bezoekers elders in het dorp niet veel terecht komen. De meeste bezoekers zullen na hun bezoek direct vertrekken. Wij verwachten juist een afname want het aantal autobewegingen dat een XXL met deze grote gaat veroorzaken, zal meerdere malen per week voor een verkeersinfarct zorgen, waardoor andere winkels nog slechter bereikbaar zullen zijn;

F3. In de regels behorende bij het bestemmingsplan staat aangegeven dat er uitsluitend een supermarkt gehuisvest mag worden op deze locatie. Aan de regels is een begripsbepaling toegevoegd met een definitie van een supermarkt.

#### *Supermarkt*

‘een detailhandelsbedrijf, hoofdzakelijk in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar met name levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht’.

Hieruit kan worden opgemaakt dat er hoofdzakelijk en met name food producten mogen worden verkocht. De formule die zich hier gaat vestigen is voor ons als gemeente dan minder van belang, een bestemmingsplan betreft toelatingsplanologie en dat is wat ons betreft afdoende afgedekt in de regels behorende bij de bestemming.

Zoals reeds aangegeven bij F2 verwachten wij, mede naar aanleiding van het rapport van het BSP, dat een Jumbo Foodmarkt juist een structuurverbetering voor de kern Naaldwijk betreft en dat de concurrentie positie hierdoor alleen maar beter wordt.

Uit de verkeersonderzoeken van Mobycon en Goudappel Coffeng blijkt dat bij realisatie van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de verkeerssituatie geen onevenredig negatieve gevolgen zijn te verwachten, doordat ter plaatse van de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandtstraat een voorrangsplein wordt aangelegd.

4. Appellanten vinden het realiseren van een op een na grootste supermarkt van Nederland in Naaldwijk een onzinnig idee. Westland is geen stad van 100.000 inwoners maar bestaat uit elf kernen, die, om de levendigheid te waarborgen, allemaal een redelijk voorzieningenniveau moeten behouden. Een grote supermarkt zal dit voorzieningenniveau duurzaam ontwrichten, waardoor de leefbaarheid van al deze kernen ernstig in het geding komt. Wij willen dit niet, noch als bewoners noch als detaillist van deze gemeente. Het plan voldoet niet aan de ladder duurzame verstedelijking, de geplande locatie is midden in een dorpje van slechts 18.000 inwoners;

F4. Voor de beantwoording van de zienswijzen over het waarborgen van de levendigheid, leefbaarheid en behoud van het voorzieningenniveau wordt verwezen naar de beantwoording bij punt F1 en F2.

Het onderzoek van het BSP van 3 oktober 2017 ziet toe op de vestiging van een Foodmarkt op de locatie aan de Patijnenburg in Naaldwijk. Er is gekeken naar de vraag en aanbod zijde van de markt, relevante trends en ontwikkelingen. Daarnaast is een distributieve analyse en kwantitatieve en kwalitatieve behoefte toets uitgevoerd en is gekeken naar alternatieve, leegstaande locaties in de omgeving. Dit bleek ten tijden van het onderzoek niet het geval, of de ruimte was niet relevant of realistisch. De in het onderzoek genoemde zaken dienen als onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking.

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking doorstaan.

Conclusie ten aanzien van de door de Naaldwijkse winkeliers naar voren gebrachte zienswijzen: De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan ‘De Rentmeester te Naaldwijk’ te herzien dan wel aan te vullen.

#### Voorstel

Deze ingediende zienswijzen grotendeels ongegrond te verklaren en een aantal wijzingen door te voeren naar aanleiding van de zienswijzen. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan.