

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.

1. Inleiding

Op 21 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o. en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Met ingang van 1 mei 2015 kon gedurende een periode van 6 weken een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in de Staatscourant en Zoetermeer Dichtbij van 30 april 2015.

Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend: op 10 juni ontvingen wij een pro forma zienswijze van Juridisch Adviesbureau Vossen, gemachtigd door de vereniging Bedrijfs Onroerend Goed Oud Zoetermeer en winkeliersvereniging Dorpscentrum Zoetermeer. Daarin werd verzocht om een nadere termijn van twee weken voor nadere onderbouwing van de zienswijze.

Per brief van 12 juni 2015 hebben wij een nadere termijn verleend tot en met 24 juni 2015.

Op 23 juni 2015 ontvingen wij de aanvullende zienswijze van Juridisch Adviesbureau Vossen.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

	INHOUD REACTIE	BEANTWOORDING
1. Juridisch Adviesbureau Vossen, gemachtigd door de vereniging Bedrijfs Onroerend Goed Oud Zoetermeer en winkeliersvereniging Dorpscentrum Zoetermeer.		
1.1.	Gemachtigde geeft aan dat het maximaal aantal toegestane m2 detailhandel volgens de toelichting 3500 m2 moeten bedragen, maar dat dit niet goed is geregeld in de planregels. De betreffende regeling is opgenomen in artikel 3.1 (artikel 3 Gemengd – 1) sub a juncto sub f. Omdat in sub a het maximum van 2500 m2 voor het Croesinckplein niet gekoppeld is aan het maximum van 3500 m2 voor de Jan van Beierenlaan heeft de bepaling van sub f ook separaat betrekking op beiden onderdelen uit sub a. Daarmee is echter niet geregeld dat het maximale bedrijfsvloeroppervlak, waar sub f over spreekt, in totaliteit niet meer mag bedragen dan 3500 m2. Zouden extra m2 worden toegevoegd dan zou de ladder van duurzame verstedelijking moeten worden toegepast. De regeling uit artikel 3.1 van de planregels dient zodanig te worden	Het is niet de bedoeling van de gemeente om meer dan 3500 m2 bvo aan detailhandel toe te staan. De gemeente begrijpt de verwarring over de formulering in de planregels en heeft de regels aangepast conform de zienswijze. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	aangepast dat er daadwerkelijk maximaal 3500 m2 detailhandel is toegestaan in het plangebied.	
1.2.	In de toelichting van het plan is aangegeven dat bij de uitwerking van de plannen voor het winkelcentrum 'Croesinckplein' en de nieuwe woningen ter plaatse van de Jan van Beierenlaan is gebleken dat de regels van het bestemmingsplan geen ruimte bieden om te voorzien in enkele nieuwe inzichten. Cliënten vragen zich af welke nieuwe inzichten hiermee worden bedoeld. In de toelichting wordt hier geen uitleg over gegeven.	De volgende nieuwe inzichten worden bedoeld: Ten behoeve van de realisatie van de Wijkvisie Palenstein is de haalbaarheid van de sloop/nieuwbouw van het winkelcentrum Palenstein onderzocht. Bij de uitwerking van het voorontwerp van een nieuw winkelcentrum gecombineerd met woningen en de gesprekken met de bestaande huurders van het winkelcentrum over de beëindiging van de huurcontracten en het sluiten van nieuwe huurcontracten op de nieuwe locatie, is een aantal noodzakelijke wijzigingen van de plannen naar voren gekomen. Uit het onderzoek naar de haalbaarheid kwam naar voren, dat de levensvatbaarheid van buurtwinkelcentra sterk onder druk staat. De kleine buurtwinkels zijn op termijn ten dode opgeschreven en zonder toevoeging van een tweede andersoortige supermarkt heeft een klein buurtwinkelcentrum met één supermarkt geen toekomst. Voor wat betreft de grondgebonden woningen geldt dat tijdens het maken van het ontwerp, waarbij in detail naar de omgeving werd gekeken, is gebleken dat grondgebonden woningen nodig zijn om een gebouw met een levendige plint te kunnen maken. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de plantoelichting zullen deze inzichten worden toegevoegd.
1.3.	Cliënten zijn het niet eens met het laten vervallen van de eis dat er maximaal één supermarkt is toegestaan. Als er in het winkelcentrum twee supermarkten mogen komen dan ligt het voor de hand dat het twee supermarkten zullen zijn met ieder hun eigen doelgroep om elkaar zodoende zo min mogelijk te beconcurreren. Dus één supermarkt in het midden/hoog segment en één supermarkt in het lagere segment. Dit wordt ook bevestigd door de woningbouwvereniging "De Goede Woning". Twee supermarkten met ieder hun eigen doelgroep zullen samen meer bezoekers aantrekken dan één supermarkt met één doelgroep. Dat betekent dat er meer bezoekers ook uit de	Het mogelijke vertrek van de Aldi uit de Dorpsstraat staat naar onze mening los van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan Palenstein mogelijk maakt. Over het ontbreken van onderzoek naar de volgens de zienswijze gevreesde effecten van het laten vervallen van de eis dat maximaal één supermarkt is toegestaan wil de gemeente het volgende opmerken: - De herziening van het bestemmingsplan Palenstein maakt niet meer m2 bvo mogelijk dan in het bestemmingsplan Palenstein is mogelijk gemaakt. De herziening heeft geen betrekking op het toegestane oppervlak aan detailhandel, om die reden is ook geen distributie planologisch onderzoek opgesteld ten behoeve van de herziening. Het is mogelijk dat twee

	omringende buurten van het winkelcentrum hiernaartoe zullen worden getrokken. In de Dorpsstraat bevindt zich nu nog de Aldi die voor de Dorpsstraat zeer belangrijk is. Een supermarkt trekt immers veel bezoekers aan en die mensen maken daardoor ook meer gebruik van het overige winkelaanbod in de Dorpsstraat. Als in het winkelcentrum Palenstein twee supermarkten mogen komen, waaronder hoogstwaarschijnlijk ook eentje in het lagere segment, dan zal dat een negatief effect hebben op de bezoekersaantallen in de Dorpsstraat. De kans is groot dat de huidige Aldi bij de Dorpsstraat verhuist naar het winkelcentrum Palenstein. De hierboven omschreven gevreesde effecten zijn niet onderzocht bij het voorbereiden en opstellen van het nu ter inzage liggende plan. De effecten van één of twee supermarkten in het winkelcentrum dienen zorgvuldig in kaart te worden gebracht waarbij ook verder gekeken moet worden dan alleen Palenstein en de Dorpsstraat. De ontwikkeling waarbij Hoogvliet 3100 m2 extra winkelruimte krijgt nabij het Stadstheater is hierbij eveneens van belang. Want ook die nieuwe supermarkt zal in de toekomst effect hebben op de bezoekersaantallen in de Dorpsstraat. Indien de huidige huurder uit het “oude” winkelcentrum (supermarkt Dirk) zijn eerder gedane toezegging om de geplande meters te huren in de nieuwe winkelruimte niet kan of wil nakomen, dan is volgens cliënten de verhuurder vrij om deze meters te verhuren aan andere partijen niet zijnde een supermarkt. Mocht dit niet lukken dan is het raadzamer om het aantal m2 detailhandel te verminderen. Deze meters kunnen worden omgezet in bijvoorbeeld woningbouw of bedrijfsruimte. Dan ontstaat een winkelcentrum dat veel meer voldoet aan de behoefte van de wijk Palenstein. Het is dan vergelijkbaar met het winkelcentrum de Vijverhoek in de wijk Driemanspolder. Een centrum dat prima voldoet. Deze vermindering van het aantal winkelmeters is meer in lijn met de landelijke nota over de ontwikkelingen in de detailhandel die is uitgebracht door het	supermarkten meer bezoekers zullen trekken. De gemeente heeft rekening gehouden met een lichte toename van het aantal bezoekers. Hiervoor zijn extra parkeerplaatsen opgenomen in het plan. De mogelijke toename van het aantal bezoekers in Palenstein leidt volgens de gemeente echter niet tot een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau (niet voor de Dorpsstraat en niet voor de gehele gemeente). Het aantal vierkante meters voor zowel Palenstein als de nieuwe supermarkt nabij het Stadstheater liggen al geruime tijd vast in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Palenstein (2013) en het in februari 2015 vastgestelde plan Stadscentrum Oost / Cadenza. Tegen dit laatste plan hebben cliënten overigens geen zienswijze ingediend. In het algemeen wil de gemeente opmerken dat we goed zicht hebben op de supermarktstructuur in Zoetermeer, zoals ook wordt omschreven in het stuk “Distributieve toets en effecten project Zoetermeer-Cadenza”, in te zien op ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 1 bij toelichting vastgesteld bestemmingsplan Stadscentrum Oost / Cadenza). De spreiding van de Zoetermeerse supermarkten is zodanig dat in de meeste (wijkwinkel-)centra twee supermarkten zijn gevestigd. Het aantal m2 supermarkt is in overeenstemming met de landelijke gemiddelden. Daarnaast wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau door inwerkingtreding van een bestemmingsplan niet snel aangenomen. De Afdeling overweegt veelal dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) er niet toe strekt bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Deze overweging van de Afdeling geldt ook hier. - De voorgestelde vermindering van het aantal m2 ten behoeve van detailhandel en deze vrijkomende m2 aanwenden voor woningbouw of bedrijfsruimte is geen optie voor De Goede Woning. Zij geven aan dat bij een daling van het aantal m2 detailhandel de opbrengsten dalen, zodat er onvoldoende dekking is voor de kosten van de herontwikkeling. Daarnaast is gebleken dat er geen behoefte bestaat aan bedrijfsruimten. Gebouwen met deze bestemming zijn moeilijk te verhuren, er zijn veel leegstaande panden met deze functie. Tijdens het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat het plan voldoet aan hun
--	--	---

	ministerie van Economische Zaken. Voor alle partijen is dit de beste oplossing.	richtlijnen en uitgangspunten en dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede motivering en zorgvuldige besluitvorming. De voorgestelde wijziging valt binnen de eerder vastgestelde grens van 3500m² detailhandel voor een nieuw winkelcentrum en biedt DGW zo de mogelijkheid tot realisatie van het nieuwe winkelcentrum. Dit is cruciaal voor de herstructureringsopgave van de wijk Palenstein zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan en de wijkvisie. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.4.	Gemachtigde geeft aan dat cliënten het betreuren dat de voorgenomen wijziging niet met hun en de werkgroep Toekomstvisie Dorpsstraat is besproken en roepen op tot daden in plaats van woorden als het gaat om Samenspraak.	Gelet op de geringe impact van de bestemmingsplanherziening (het aantal m² winkeloppervlak is niet gewijzigd) is er, behalve met de provincie, in het voortraject geen actief overleg gezocht met andere partijen. De gemeenteraad is expliciet verzocht om instemming met de gevolgde procedure. Op basis van deze procedure is meerdere malen (op 30 maart, 13 mei en 1 juni) overleg gevoerd met de vertegenwoordigers van de winkeliers van de Dorpsstraat. Wij hechten aan goed overleg met belanghebbenden en zullen dit waar mogelijk zo tijdig mogelijk inzetten. Dat neemt niet weg dat inhoudelijk niet altijd overeenstemming kan worden bereikt gelet op de verschillende belangen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.