

Hehenkamp Van Riessen & Eisen advocaten

Registratienummer: 129136	
Registratied.: 10-6-2013	
Afdoeningsd.: 21-6-2013	
Afdeling: Griffie	
Portefeuillehouder: Ger van de Velde-de Wilde	

kantoorhoudende met:
MR DRS IVO HEIJSELAAR

Singel 512
1017 AX Amsterdam
T (+31) (0)20-6252703
F (+31) (0)20-6250648
koen@hehenkampvanriessen.nl
M 06-30794808

mr Marco H.J. van Riessen
mr Koen J.T.M. Hehenkamp
mr drs. H.S. Eisenberger

Stichting Derdengelden HRE Advocatuur
Rabobank 1274.38.912

AANTEKENEN en per fax: 010-5018180

Gemeente Albrandswaard
De gemeenteraad
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Amsterdam, 8 mei 2013

Uw ref.: Ontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Dorp'
Onze ref.: DePortegale/080513

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Dorp'
Ufot Beheer B.V. c.s./Gemeente Albrandswaard

Geachte raad,

Door deze en derhalve tijdig dient ondergetekende, advocaat, kantoorhoudende te Amsterdam aan het (1017 AX) Singel 512, in zijn hoedanigheid van gemachtigde van cliënten, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ufot Beheer B.V. gevestigd aan de Baambrugse Zuwe 146 te (3645AL) Vinkeveen (als eigenaar en verhuurder van panden in winkelcentrum De Portegale) en Plus Vastgoed B.V., Dierenspecialzaak Keizer (de heer T. Keijzer), Pour Vous Coiffures (mevrouw S. Draaijer), Tabac& Gift shop (de heer J.C.G. de Blok), Drenth & partners assurantiën en pensioenen B.V. en Hypotheekshop Poortugaal (de heer W.A. Drenthe) (allen als huurders van Ufot Beheer B.V. en winkeliers te Poortugaal), een zienswijze in tegen het Ontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Dorp' dat ter inzage is gelegd van 29 maart tot en met 9 mei 2013.

Inleiding

Cliënte Ufot Beheer B.V. is eigenaresse van winkelcentrum De Portegale en is als initiatiefneemster in de persoon van de heer R. Mok nauw betrokken geweest bij de eerste ontwikkeling van het bestaande winkelcentrum.

De overige cliënten zijn reeds geruime tijd winkelier in De Portegale en zijn huurders van Ufot Beheer B.V. Cliënte Ufot Beheer B.V. heeft er als verhuurder belang bij dat haar huurders (als winkeliers) de huur kunnen en willen blijven betalen. De overige cliënten

Hehenkamp Van Riessen & Eisenberger, een kostenmaatschap tussen mr K.J.T.M. Hehenkamp, mr M.H.J. van Riessen en mr drs. H.S. Eisenberger, houdt kantoor met mr drs Ivo Heijlselaar. Hehenkamp Van Riessen & Eisenberger en mr drs Ivo Heijlselaar vormen geen (kosten)maatschap. De algemene voorwaarden van Hehenkamp Van Riessen & Eisenberger, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen, zijn op alle opdrachten van toepassing. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt op verzoek toegezonden. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op www.hehenkampvanriessen.nl

hebben er als winkeliers belang bij dat zij zijn gevestigd in een gunstig verzorgingsgebied en dat een overaanbod van vierkante meters detailhandel wordt voorkomen.

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Dorp' zijn cliënten van mening dat niet alle vrees voor bepaalde toekomstige ongewenste ontwikkelingen is weggenomen, ondanks dat daartoe in september 2012 tussen cliënte Ufot Beheer B.V. en wethouder R. van Praag een gesprek heeft plaatsgevonden.

Bij de bouw van het winkelcentrum is er in den beginne sprake van geweest dat lokale ondernemers voorrang zouden krijgen boven grote landelijke winkelketens. Dat betekent dat cliënte Ufot Beheer B.V. destijds landelijke ketens heeft afgehouden van het vestigen van filialen in De Portegale. Met het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt dit uitgangspunt verlaten. Door eerst de lokale ondernemers naar het winkelcentrum te lokken en hen nu weer min of meer uit te sluiten, maakt uw raad het deze winkeliers in de toch al moeilijke economische tijden ten onrechte extra moeilijk om zich te handhaven. Aan een zorgvuldige afweging van bestaande belangen heeft het bij de totstandkoming van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan daarmee ten onrechte ontbroken.

Sociale overlast

Cliënten zien als eerste probleem de open ruimte tussen de drogisterij en de dierenspeciaalzaak, omdat in het verleden hiermee al veel overlast is ondervonden. Bovendien is deze 'nis' niet goed te onderhouden, hetgeen weer meer overlast aantrekt.

Als reactie op de inspraak stelt uw raad, dat het dichtbouwen van de nis tot één bouwlaag niet bezwaarlijk is mits een goed plan daartoe voorligt. Uw raad stelt dat het bouwvlak daartoe zal worden verruimd, maar dat een en ander tot één bouwlaag zal worden beperkt. Het is echter de vraag of de toegezegde wijziging voldoende duidelijk en waarneembaar op de verbeelding is verwerkt.

Detailhandel

De gronden van een deel van De Portegale zijn volgens de verbeelding bestemd als 'Centrum'. Voor het plandeel Poortugaal Dorp Centrum betekent dit, dat naast een supermarkt ook ruimte wordt geboden voor centrumversterkende functies. Het gebied wordt in ruime bouwvlakken en globale lijnen bestemd om ruimte te bieden voor gemengde doeleinden waaronder wonen, detailhandel, zorg en parkeren. Hierbij wordt flexibiliteit gegeven om dit gebied verder te ontwikkelen (plantoelichting, p. 6).

Deze functies zijn gebundeld in de bestemming "Centrum". Detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen, wonen op de eerste verdieping, groen- en watervoorzieningen en overige centrumvoorzieningen worden mogelijk gemaakt. Cliënten vrezen met deze 'gemengde doeleinden' voor te ruime detailhandelsmogelijkheden. Cliënten onderschrijven weliswaar dat het centrum van Poortugaal levendig dient te zijn. Deze levendigheid komt inderdaad onder andere tot uiting door de vele functies in het centrum.

Echter, met de door uw raad gekozen te ruime ontwikkelingsmogelijkheden in Poortugaal Dorp Centrum, worden cliënten in hun voortbestaan bedreigd. Immers, de zeer ruime omschrijving laat de deur veel te ver open voor de komst van voor de huidige winkeliers (vanuit het oogpunt van concurrentie) onwelgevallige vormen van (verdere) detailhandel.

Kantoorruimte Plusmarkt

Voor wat betreft (het voorkomen van) de leegstand van kantoren en bedrijven meldt de plantoelichting dat de mogelijkheid wordt geboden kantoren- en bedrijvenfuncties om te zetten in de bestemming wonen. Teneinde zulks te bewerkstelligen is ten aanzien van diverse kantoor- en bedrijvenbestemmingen in het plangebied voorzien in een algemene wijzigingsbevoegdheid. In voorkomende gevallen kan dan, bijvoorbeeld bij leegstand, een herontwikkeling plaats vinden naar wonen (plantoelichting, p.9).

Als reactie op de inspraak van cliënte Ufo Beheer B.V. op dit punt stelt uw raad dat een woonbestemming aan de Waalstraat 2A niet benodigd is, omdat de centrumfunctie wonen vanaf de eerste verdieping mogelijk maakt. Toch wenst cliënte Ufo Beheer B.V. meer flexibiliteit voor deze gronden en verzoekt uw raad het plan in die zin gewijzigd vast te stellen dat de kantoorruimte voor de Plusmarkt wordt gewijzigd in een dubbelbestemming 'kantoren' en 'wonen'. Uw raad stelt dat kantoren niet wenselijk zijn, omdat meer publieksgerichte functies gewenst zijn. Cliënte Ufo Beheer B.V. wijst er echter op dat bij meer centrumfuncties ook (al dan niet daar aan gerelateerde) kantoorfuncties mogelijk zouden moeten worden gemaakt.

Duurzame ontwricting

Ten slotte zijn cliënten van mening dat met het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zal gaan worden voor leegstand. Dat is in strijd met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling). De reactie van uw raad op dit punt overtuigt cliënten overigens niet.

In de zaak van 5 december 2012 (zaaknummer 201200385/1/T1/R2) oordeelt de Afdeling weliswaar dat van duurzame ontwricting geen sprake is, maar toch winnen de zittende winkeliers van Emmeloord een slag. De winkeliers betoogden – in het verlengde van de duurzame ontwrictingsgrond die ook was aangevoerd – namelijk ook dat het nieuwe stadshart zou leiden tot groeiende leegstand, overlast, verpaupering en een negatieve uitstraling voor de omgeving. Een van de appellanten betoogde dat 'in afwijking van de bestaande jurisprudentie over duurzame ontwricting ook ruimte zou moeten zijn voor het toetsen van de behoeftekant van detailhandel, nu grootschalige leegstand en verpaupering zeker ruimtelijke gevolgen kunnen hebben' (r.o. 17). Cliënten beroepen zich in onderhavige bestemmingsplanprocedure voor Poortgaal Dorp op deze recente jurisprudentie van de Afdeling.

Omdat cliënten overcapaciteit vrezen zijn zij van mening dat niet is uitgesloten dat deze overcapaciteit kan leiden tot een toename van de leegstand in het centrum van Poortugaal. Dit kan vervolgens tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het

ondernemersklimaat leiden, waarvoor cliënten dus vrezen. Volgens cliënten is niet gebleken dat de raad zich hiervan bij het nemen van het bestreden besluit rekenschap heeft gegeven.

Zo is er ten onrechte geen rekening gehouden met het groeiende aandeel internetbestedingen en met de teruglopende bestedingen in verband met de huidige economische situatie, terwijl de raad de mogelijke gevolgen hiervan voor de leegstand niet onder ogen heeft gezien.

Of sprake is van een goed ondernemersklimaat hangt af van factoren die in grote lijnen vergelijkbaar zijn met die van een goed woon- en leefklimaat. De afwezigheid van hinder en 'onaangename factoren', zoals leegstand (dichtgespijkerde woningen en winkels), zijn van belang voor zowel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als een aanvaardbaar ondernemersklimaat. Zie in dit verband ook de nota van toelichting bij het Aanpassingsbesluit dienstenrichtlijn (Stb. 2009, 500, p. 11):

"Aan de regels in bestemmingsplannen mogen uiteraard wel ruimtelijke ordeningsmotieven ten grondslag liggen, zoals het voorkomen van ontwikkelingen die ongewenst zijn vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit, overlast, bereikbaarheid van voorzieningen, leegstand en leefbaarheid. Inherent aan ruimtelijke ordening zijn ook economische afwegingen, maar deze afwegingen mogen niet zover gaan dat bij individuele besluiten de gevolgen voor de concurrentie meegenomen worden."

Cliënten zijn aldus van mening dat zeker in tijden van economische neergang voldoende aandacht moet worden besteed aan de consequenties van nieuwe detailhandel voor kort gezegd de leefbaarheid van de omgeving. Dat betekent naar de mening van cliënten niet dat geen nieuwe detailhandel meer zou moeten worden toegestaan, enkel omdat daardoor de leegstand zou toenemen. Een dergelijke lijn zou leiden tot het voortbestaan van met name verouderde detailhandelsvestigingen, wat ook zijn nadelen heeft. Met name is vereist dat uw raad de consequenties van het toevoegen van nieuwe detailhandel in ogenschouw neemt en adequaat motiveert waarom die negatieve effecten op de koop toe moeten worden genomen.

In dit verband past het ook kort in te gaan op het op 1 oktober 2012 in werking getreden tweede lid van art. 3.1.6 Bro (zie hiervoor ook de noot van H.J. Breeman en G. Koop bij ABRvS 5 september 2012 (201201756/1/R2) in BR 2013/6). In deze bepaling is de zogeheten SER-ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer is de SER-ladder aangepast, zodat de gemeenten bij iedere ontwikkeling van winkelmeters met lokale en interlokale effecten beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van winkelleegstand en waarom niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden (Stb. 2012, 388, p. 15016 en Kamerstukken II 2011/12, 32 660, nr. 37). Deze motie is verwerkt in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Een 'stedelijke ontwikkeling' wordt in art. 1.1.1 lid 1 onder i Bro gedefinieerd als:

"stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In de nota van toelichting (Stb. 2012, 388) staat onder meer, dat:

“de stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt” (p. 34).

Wat betreft detailhandel staat op p. 49 en 50 over trede 1 (verwerkt in art. 3.1.6 lid 2 onder a Bro):

“Deze verplichting moet leiden tot een regionale afstemming bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve woningbehoefte (in verschillende segmenten en woonmilieus) of bij een behoefte aan bedrijventerrein (in verschillende milieucategorieën), kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Deze trede bewerkstelligt dat, wanneer wordt overwogen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen ruimtelijk mogelijk te maken, overheden beoordelen of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. (...) Voor detailhandel betekent deze stap dat gemotiveerd wordt dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand.”

Clënten menen dat uw raad op dit punt onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de in het kader van een goede ruimtelijke ordening af te wegen belangen.

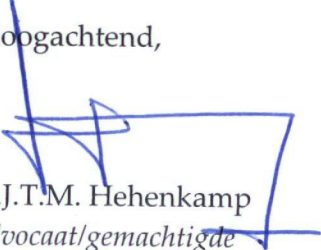
Belanghebbendheid

Clënten zijn overigens van mening dat het relativiteitsvereiste niet in de weg staat aan het kunnen indienen van een zienswijze op de grond van schending van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Conclusie

Clënten verzoeken uw raad het plan gewijzigd vast te stellen in die zin dat (i) de op de verbeelding de ‘nis’ tussen de drogisterij en de dierenspeciaalzaak dicht kan worden gebouwd en het aantal vierkante meters van de drogisterij wordt vergroot, (ii) de kantoorruimte voor de Plusmarkt te wijzigen in een dubbelbestemming ‘kantoren’ en ‘wonen’ en (iii) af te zien van ontwikkeling voor leegstand door middel van het voor specifieke locaties bestemmen van betreffende gronden voor detailhandel en het expliciet uitsluiten van detailhandel waar thans geen sprake is van detailhandel.

Hoogachtend,


K.J.T.M. Hehenkamp
advocaat/gemachtigde