9. 27300

1 okt '18

nysingh
advocaten-notarissen

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

23 AUG. 2018

kem.

AANGETEKEND

Aan de gemeenteraad van
de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GH RHOON

[redacted]

Zwolle, 22 augustus 2018

Inzake : [redacted]
Betreft : Poortugaal centrum-Emmastraat
Behandeld door : [redacted]
Tel. / Fax : [redacted]
E-mail : [redacted]

Onze referentie: 230388/MRK
Uw referentie:

Geachte Raad,

Op 12 juli 2018 hebben burgemeester en wethouders van Albrandswaard bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Centrum – Emmastraat' is vastgesteld en vanaf 13 juli 2018 tot en met 23 augustus 2018 ter inzage is gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren.

Namens de besloten vennootschap [redacted] (gevestigd aan de [redacted] hierna te noemen [redacted]) dien ik hierbij een zienswijze in met betrekking tot het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan.

1. Achtergrond

1.1.

Het voorliggende plan maakt in het plangebied de realisatie mogelijk van een appartementencomplex met 26 woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en een horecagelegenheid aan de Waalstraat / Emmastraat in Poortugaal. Meer concreet voorziet het ontwerpplan in de vestiging van een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek en andere zorgfuncties) en commerciële ruimtes op de begane grond.

Op de verdiepingen bestaat het programma uit, zoals gezegd, 26 (koop)appartementen, met aan de zijde van de Waalstraat het gezondheidscentrum. De gronden zijn bestemd tot 'Centrum'. De bestemming kent de volgende gebruiksbepaling:

"De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Apeldoorn
Arnhem
Utrecht
Zwolle

[redacted]
www.nysingh.nl

aangesloten bij:
TAGLaw

De Stichting Derdengelden Nysingh advocaten voert het beheer over de gelden die clienten aan het advocatenkantoor hebben toevertrouwd.

bankrelatie van de Stichting:
IBAN NL66 ABNA 0488255953
BIC: ABNANL2A

BTW NL8124.01.207.B01

Nysingh advocaten-notarissen N.V. is gevestigd in Apeldoorn en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 08118371. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Apeldoorn.
In deze voorwaarden is onder meer onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval aanspraak op uitkering geeft.
Deze voorwaarden liggen ter inzage en worden op verzoek kosteloos toegezonden en kunnen worden geraadpleegd op onze website www.nysingh.nl.

a. dienstverlening
b. ambachtelijke bedrijven;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': tevens voor gestapelde woningen vanaf de eerste verdieping;
f. ter plaatste van de aanduiding 'horeca': horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
g. ter plaatse van de aanduiding 'terras': terras ten behoeve van horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras': dakterras;
i. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
j. groen- en watervoorzieningen;
k. overige bij een centrumgebied behorende voorzieningen."

De maximale bouwhoogte van het complex bedraagt respectievelijk 4, 12,5, 13,5 en 15,5 meter.

1.2.

[redacted] exploiteert op de [redacted] een Aldi-filiaal dat tegenover het beoogde complex is gelegen. Zij kan zich niet verenigen met de onderhavige ontwikkeling vanwege het volgende.

Het bestemmingsplan brengt namelijk negatieve gevolgen met zich voor de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de Aldi, met name vanaf de Waalstraat en de Emmastraat. Daarnaast vreest Aldi een aantasting van het ondernemersklimaat in Poortugaal, omdat niet voldoende is onderbouwd dat er een actuele behoefte bestaat aan de beoogde detailhandelsvoorzieningen zoals die met het ontwerpplan mogelijk worden gemaakt. Tot slot meent Aldi dat de benodigde parkeerplaatsen voor de ontwikkeling niet voldoende zijn onderbouwd en ontbreekt ook de borging van die parkeerplaatsen in de planregels. Aldi licht toe.

2. Zichtbaarheid en bevoorrading Aldi

2.1.

Een belangrijke toegangsweg tot het Aldi-filiaal is de Waalstraat. Vanaf deze weg is er ook goed zicht op de Aldi. Door het nieuwe complex (waarvan de bouwhoogte zal variëren van 12,5 tot 15,5 meter) wordt dit zicht op de Aldi volledig weggenomen vanaf de Waalstraat. Aldi wordt hiermee ook ingekapseld tussen de bebouwing aan de Emmastraat, de woningen aan De Snip en het nieuwe complex. Dit is een voor Aldi onwenselijke situatie die ook nadelen voor haar teweegbrengt. Zij meent daarom dat dit belang onvoldoende naar voren is gekomen bij de belangenafweging van de raad om het ontwerpplan vast te stellen.

De belemmering van het zicht op de Aldi is ook relevant in het kader van een verzoek om planschade wegens inkomensderving. Aldi wijst in dat verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (Afdeling) van 6 februari 2013.[1] Bij dit verzoek kan tevens worden betrokken dat door de te realiseren nieuwbouw mogelijke looproutes veranderen, met mogelijk als gevolg dat de Aldi hierdoor (ook) minder passanten heeft. Dit volgt uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 5 december 2014.[2]

> *"Verder is de rechtbank van oordeel dat niet kan worden staande gehouden dat het verdwijnen van de vroegere looproute tussen het toenmalige parkeerterrein en het gebied rondom de [naam straat] langs het pand van eisers, niet mede een ruimtelijk relevant gevolg is van het nieuwe bestemmingsplan. Immers, onder het nieuwe bestemmingsplan is*

[1] AbRS 6 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ0760.
[2] Rb. Noord-Holland 5 december 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:11379.

ter plaatse van het parkeerterrein een veel massalere bebouwing mogelijk geworden, en deze is ook gerealiseerd. Daardoor is het zicht op het winkelpand aanmerkelijk afgenomen. Dit is een rechtstreeks gevolg van de planologische mutatie en mitsdien ruimtelijk relevant. Voorts is ter plaatse van de kruising van de [naam straat] en de [naam straat] de bestemming 'winkels' gewijzigd in 'verkeersdoeleinden'. Als een gevolg hiervan loopt de route naar het centrum niet langer via een deel van de [naam straat] (waar het pand van eisers zich bevindt) en de [naam straat], maar uitsluitend via de (doorgetrokken) [naam straat]. Deze verlegging van de looproute heeft tot gevolg dat de winkel van eisers (veel) minder passanten heeft. Ook dit acht de rechtbank een ruimte betreffend gevolg van de planologische mutatie."

2.2.

Verder vreest Aldi dat de bevoorrading van haar Aldi-filiaal door het ontwerp-bestemmingplan wordt bemoeilijkt. In de Nota van Inspraak is over dit punt het volgende aangegeven:

"Met de bevoorrading van de supermarkt is rekening gehouden in het inrichtingsplan. De nieuwe ontwikkeling is niet van invloed op de bevoorrading van de bestaande supermarkten."

Aldi merkt op dat de plantoelichting niet duidelijk maakt waarom de nieuwe ontwikkeling niet van (negatieve) invloed is op de bevoorrading van de Aldi. Er wordt verwezen naar het concept-inrichtingsplan, maar deze is niet toegevoegd aan de plantoelichting of anderszins inzichtelijk. In zoverre is deze stelling van de gemeenteraad dus niet controleerbaar.

Gelet hierop meent Aldi dat onvoldoende is gebleken of en in welke mate de bovengenoemde belangen van Aldi zijn meegenomen in de afweging om het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1. Juridisch kader

Niet ter discussie staat dat het onderhavige bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro strekt, samengevat weergegeven, tot bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van onnodig ruimtebeslag, en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Op grond van deze bepaling moet de actuele behoefte aan de 26 woningen en de detailhandelsvoorzieningen á 1.000 m2 BVO inzichtelijk worden gemaakt.

Daarbij dient in de toelichting op het bestemmingsplan, afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling te worden beschreven. In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn.[3]

3.2. Actuele behoefte

3.2.1.

Uit de plantoelichting volgt dat BRO in 2015 en 2017 onderzoek heeft gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor voorzieningen (detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen) in het

[3] AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

centrum van Poortugaal. Het laatste onderzoek 'Ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum' dateert van 2018 en is als bijlage gevoegd bij de plantoelichting.

Uit dat onderzoek volgt dat het gezondheidscentrum ca. 770 m2 Bvo zal bedragen. Het commercieel programma heeft een omvang heeft van ca. 1.000 m² Bvo, hetgeen neerkomt op ca. 800 m² Wvo. Daarnaast is hierbinnen een maximummetrage van 250 m² Bvo aan horeca mogelijk. Naar verwachting zal er een mix aan voorzieningen (detailhandel, horeca en dienstverlening) ontstaan aldus de bijlage, passend voor de kern Poortugaal.

3.2.2.

Aldi meent dat het rapport van BRO onvoldoende inzichtelijk maakt dat is voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In het rapport van BRO wordt ten eerste niet inzichtelijk gemaakt wat het reeds bestaande aanbod is aan detailhandelsvoorzieningen in Poortugaal, uitgedrukt in BVO m2. Er wordt in paragraaf 2.3 enkel aan de hand van de verwachtte omzeteffecten betoogd dat deze omzeteffecten geen gevolgen zullen hebben voor het bestaand aanbod aan detailhandel. Dit betreft echter een andere vraag dan die relevant is voor artikel 3.1.6 lid 2 Bro, namelijk of er behoefte is aan een dergelijke voorziening en of daarvoor marktruimte is. Daarmee voldoet de onderbouwing niet aan de eerder gestelde eis dat de behoefte moet zijn afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Bij de beoordeling van de ontwikkeling in het kader van de leegstand wordt verder in paragraaf 2.2 verwezen naar een benchmark met vergelijkbare centra. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot leegstand zal leiden. De Afdeling heeft daarover echter geoordeeld dat uit enkel een benchmarkvergelijking met soortgelijke winkelgebieden niet de conclusie kan worden getrokken dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de in een bestemmingsplan voorziene detailhandelsontwikkeling. Uit een dergelijke vergelijking kunnen naar zijn aard geen conclusies met betrekking tot de actuele regionale behoefte worden getrokken.[4]

Uit het rapport van BRO blijkt bovendien dat er géén behoefte is aan detailhandel voor dagelijkse artikelen (zoals een supermarkt). De bestemming 'Centrum' staat ter plaatse evenwel ook een supermarkt toe. De behoefte hieraan is dus niet voldoende onderbouwd.

Gelet hierop is onvoldoende onderbouwd dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4. Parkeerbehoefte nieuwe ontwikkeling

4.1. Juridisch kader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. In dat verband geldt dat de gemeenteraad bij de beoordeling of een ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is, moet nagaan of deze ontwikkeling vanwege onder meer de parkeerbehoefte passend is.[5]

Bij het inzichtelijk maken van de parkeerbehoefte dient de gemeenteraad uit te gaan van een *representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden* die het plan biedt.[6] Vervolgens moet worden aangetoond dat er ter plaatse voldoende mogelijkheden zijn om in die parkeerbehoefte te voorzien.[7] Als blijkt dat bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden er een parkeerbehoefte ontstaat die de parkeermogelijkheden te boven gaat, dan volgt daaruit het plan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

---

[4] AbRS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715.
[5] AbRS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2634.
[6] AbRS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2326.
[7] AbRS 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1862.

4.2. Parkeergelegenheid niet voldoende onderbouwd

4.2.1.

Voor het onderbouwen van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten Centrumontwikkeling Poortugaal die in 2011 is vastgesteld. Daarin is voor het betreffende gebied een parkeerbalans opgesteld, waaruit blijkt dat er 171 parkeerplaatsen zijn tegen een behoefte van 141, met dus een overschot van 30 parkeerplaatsen.

De huidige extra parkeerbehoefte is vastgesteld op 105 parkeerplaatsen en gecorrigeerd naar 77 parkeerplaatsen vanwege dubbelgebruik. 35 van deze 77 parkeerplaatsen worden voorzien op het binnenterrein, 12 in het openbaar gebied. Voor de overige 30 wordt gebruikgemaakt van het bovengenoemde overschot.

4.2.2.

Aldi acht deze onderbouwing onvoldoende vanwege de volgende redenen.

Voor de huidige parkeerbalans wordt een beroep gedaan op de eerdergenoemde Nota uit 2011. Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt in dat kader:

> *"Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar".*

Omdat de gegevens ouder zijn dan 2 jaar – in dit geval zelfs 7 jaar – had onderzocht moeten worden of dit onderzoek en de daaruit volgende parkeerbalans actueel genoeg en deugdelijk zijn om als uitgangspunt voor de onderhavige parkeerbehoefte te kunnen dienen.

Daarnaast is onduidelijk hoe het aantal van 105 parkeerplaatsen is bepaald (met een correctie naar 77). Er wordt niet vermeld op grond van welk beleid of berekeningsmethode dit aantal is bepaald. Deze berekening is ook niet inzichtelijk gemaakt of bijvoorbeeld opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. In zoverre is onvoldoende inzichtelijk hoe de parkeerbehoefte tot stand is gekomen.

Daarnaast maakt de toelichting niet duidelijk hoe en op welke wijze er wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Het (concept)-inrichtingsplan, waar naar wordt verwezen, is niet toegevoegd aan de plantoelichting of anderszins inzichtelijk. Ook om die reden is niet voldoende duidelijk gemaakt of in de parkeerbehoefte ter plaatse kan worden voorzien.

Aldus is niet voldoende gemotiveerd dat het plan kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen zodat het daarom niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

4.3. Parkeernormen niet opgenomen in planregels

Verder ontbreekt in de planregels de waarborg dat het aantal benodigde parkeerplaatsen daadwerkelijk zal worden aangelegd en in stand zal worden gehouden. Aldi wijst op het volgende.

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK in werking getreden. Deze wijziging heeft betrekking op de weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor bouwen ten aanzien van de voorschriften uit de bouwverordening. Bij deze wetswijziging is artikel 8 lid 5 Woningwet (Ww) vervallen. Die bepaling voorzag in de mogelijkheid om in de gemeentelijke bouwverordening voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals parkeernormen, op te nemen. Sindsdien gelden er voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen geen parkeernormen meer op grond van de gemeentelijke bouwverordening.

Dat brengt met zich dat nieuw vast te stellen bestemmingsplannen vanaf die datum (29 november 2014) de parkeernormen dienen te bevatten, waaraan kan worden getoetst of een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Indien deze normen in of bij de planregels ontbreken, voldoet

het bestemmingsplan niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval kan volgens de Afdeling blijkens bijvoorbeeld haar uitspraak van 19 augustus 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een gebouw niet worden getoetst aan de parkeernormen.[8]

Vanwege het vervallen van artikel 8 lid 5 Wv is de gemeentelijke bouwverordening niet meer van kracht. Dat betekent dat het onderhavige bestemmingsplan vanwege het ontbreken van de parkeernormen, waaraan kan worden getoetst of een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden, niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.[9]

5. Verzoek

Op grond van het bovenstaande verzoekt Aldi de gemeenteraad om het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met [redacted]

M.R. Kruisselbrink

[8] AbRS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2634.
[9] AbRS 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:353.

Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

postnl

3SRRC08841551

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Uitreiken aan:
POSTBUS 1000
3160GA RHOON

3SRRC08841551 (3160GA 1000)