

Sliedrecht

Bestemmingsplan Nijverwaard

Zienswijzenverslag

maart 2015

Inhoud

1. Inleiding **pag. 3**

2. Zienswijzen **pag. 4**

1. Inleiding

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Nijverwaard na publicatie in Het Kompas en de Staatscourant vanaf 18 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor van de gemeente Sliedrecht. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijzen en zijn de zienswijzen van gemeentelijk commentaar voorzien. Tevens is per zienswijze aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn door de gemeente ontvangen en van een ondertekening voorzien. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1. Beter Bed B.V.

Samenvatting

1. Het bestemmingsplan bepaalt dat een grootschalig meubelbedrijf een minimale oppervlakte dient te hebben van 1.000m². Het is haast onmogelijk om een winkel groter dan 1.000m² winstgevend te maken. De trend is dan ook kleinere winkels, minder producten en meer service. Een winkel van 1.000m² is niet reëel. Gevraagd wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording

1. De regel dat een grootschalig meubelbedrijf een minimale oppervlakte dient te hebben van 1.000m² is afkomstig van de provincie Zuid-Holland (artikel 2.1.4 lid 3 sub d van de Verordening Ruimte 2014). Het betreft overigens het bruto vloeroppervlak dus niet het winkeloppervlak. Ook voor de raad speelt de vraag of de betreffende algemene regel uit de provinciale verordening in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en of daarmee – zoals art. 4.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vereist – een provinciaal ruimtelijk belang is gediend. De raad heeft deze vraag bij de vaststelling van het onderhavige plan echter niet aan de orde willen stellen en heeft voorshands als uitgangspunt genomen dat hij is gehouden deze regel uit de provinciale verordening in het bestemmingsplan over te nemen. Er kan daarom niet tegemoet worden gekomen aan de zienswijze van reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Gebr. Vermaas B.V.

Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het enkel opnemen van een detailhandelsbestemming voor zijn perceel. Hij begrijpt het voornemen van de gemeente om tot een aaneengesloten detailhandelsgebied te komen, maar geeft aan dat zijn locatie zich solitair buiten dit gebied bevindt, tussen percelen met een bedrijfsbestemming. Daarom wenst hij een invullingsmogelijkheid met zowel grootschalige detailhandel als bedrijf. Dit zou ook kunnen met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Beantwoording

1. Het perceel valt binnen de zone die de raad tot woonboulevardzone wil transformeren. Percelen binnen de woonboulevardzone waar nu detailhandel in de woonbranche aanwezig is, hebben daarom een bestemming Detailhandel gekregen. Percelen waar nog bedrijven (niet zijnde detailhandelsbedrijven) actief zijn, zoals de omliggende percelen bij reclamant, hebben een bestemming Bedrijf en kunnen gewijzigd worden naar Detailhandel indien de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.
In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Detailhandel in artikel 4.4 een wijzigingsbevoegdheid (binnenplans) opgenomen die het mogelijk maakt dat burgemeester en wethouders de bestemming Detailhandel kunnen wijzigen in de bestemming Bedrijf indien blijkt dat voor een perceel geen invulling met detailhandel in de woonbranche mogelijk is. Binnen de bestemming Bedrijf is een afwijkingsmogelijkheid

opgenomen voor grootschalige detailhandel (niet zijnde in de woonbranche). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de door reclamant gewenste flexibiliteit om (een gedeelte van) het perceel te kunnen verhuren voor bedrijfsdoeleinden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bouwman en Van Dommelen advocaten namens Seats en Sofas Holding Nederland B.V.

Samenvatting

1. Voor het perceel van Seats en Sofas bestaat de mogelijkheid om ex artikel 3.4.2 af te wijken ten behoeve van volumineuze grootschalige detailhandel. Deze afwijkingsmogelijkheid is achterhaald en doet geen recht aan de marktontwikkelingen. Er dient ruimte te zijn voor grootschalige detailhandel zonder dat perse gesproken wordt van volumineuze artikelen. Hierbij wordt gedacht aan de bruin- en witgoedbranche. Als voorbeelden worden Telstart Megastores of Mediamarkt aangehaald. Deze detailhandelsvestigingen zijn nagenoeg altijd gevestigd op of aan een retailboulevard.
2. Wat betreft de kantoorlocatie op de Conradstraat 8 ziet Seats en Sofas graag een gemengde bestemming van kantoor en bedrijf opgenomen. Het oorspronkelijke kantoor had een binding met de aanpalende bedrijfsbestemmingen. Ook doet een dergelijke bestemming recht aan de intentie van een woonboulevard en aan de gewenste flexibiliteit bij het ondernemerschap. De mogelijkheid tot opslag op het genoemde perceel dient behouden te blijven.
3. Ook voor de percelen kadastraal bekend Sliedrecht B1767, 1894, 2228 en 2229 ziet Seats en Sofas graag een gemengde bestemming Bedrijf en Kantoor opgenomen.

Beantwoording

1. Op basis van de provinciale verordening is detailhandel buiten bestaande winkelcentra uitsluitend toegestaan als het voldoet aan de voorwaarden uit deze verordening. De afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarden. Detailhandel in bruin- en witgoed, zoals Telstart Megastores of de Mediamarkt passen niet binnen de vereisten uit deze provinciale verordening. Ook voor de raad speelt de vraag of de betreffende algemene regel uit de provinciale verordening in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en of daarmee – zoals art. 4.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vereist – een provinciaal ruimtelijk belang is gediend. De raad heeft deze vraag bij de vaststelling van het onderhavige plan echter niet aan de orde willen stellen en heeft voorshands als uitgangspunt genomen dat zij gehouden deze regel uit de provinciale verordening in het bestemmingsplan over te nemen.
2. Het genoemde perceel van reclamant valt niet binnen de woonboulevardzone. Wel zal aan het perceel een bestemming Gemengd worden toegekend en de aanduiding wetgevingszone ontheffingsgebied, waardoor zowel de bestaande kantoorfunctie als een bedrijfsbestemming (milieucategorie 3.1.) is toegestaan en via een ontheffing grootschalige detailhandel. De mogelijkheid tot opslag blijft via de bestemming Gemengd behouden.
3. Uitbreiding van de mogelijkheden tot realisatie van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen is naar de overtuiging van de raad niet wenselijk. Op diverse terreinen in Sliedrecht zijn nog mogelijkheden voor de vestiging van zelfstandige kantoorruimte, waaronder het nabijgelegen Stationspark II. Wel zijn ondergeschikte kantoren toegestaan mits per bedrijf het kantoorvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte en niet meer bedraagt dan 3.000 m² per bedrijf.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels, verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Lexence advocaten namens Loods 5 Vastgoed II B.V.

Samenvatting

1. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de bestaande reclamemast een bouwhoogte toegestaan van 20 meter. De reeds bestaande mast heeft echter een hoogte van ongeveer 25 meter, zoals ook blijkt uit de vergunning uit 2007. Verzocht wordt de bouwhoogte hierop aan te passen.
2. Bij brief van 20 oktober 2006 is aan Loods 5 meegedeeld dat het perceel kan worden gebruikt voor 'grootschalige meubelverkoop en verkoop van interieurartikelen en met die branches verwante objecten'. De in de planregels opgenomen beperking dat het verkoopvloeroppervlak van nevenassortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak mag bedragen is arbitrair en is nieuw ten opzichte van het toegelaten gebruik als omschreven in de genoemde brief. Dit leidt mogelijk tot een beperking van het huidige – legale – gebruik. Daarbij komt dat Loods 5 winkelruimte faciliteert aan ondernemers en bedrijven gericht op het interieur- en lifestylesegment. Hierdoor verandert de inrichting continue waardoor het kan voorkomen dat op een bepaald moment de grens van 20% wordt overschreden. Verzocht wordt de begrenzing te versoepelen door het percentage te verhogen of incidentele uitzondering hierop toe te staan.

Beantwoording

1. De bouwhoogte voor de reclamemast wordt aangepast naar 25 meter.
2. Het betreft nevenassortiment buiten het ter plaatse al toegestane assortiment van 'grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) [...] en detailhandel in: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's'. De provinciale verordening biedt de raad geen ruimte om dit percentage in het bestemmingsplan te verhogen. Ook voor de raad speelt de vraag of de betreffende algemene regel uit de provinciale verordening in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en of daarmee – zoals art. 4.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vereist – een provinciaal ruimtelijk belang is gediend. De raad heeft deze vraag bij de vaststelling van het onderhavige plan echter niet aan de orde willen stellen en heeft voorshands als uitgangspunt genomen dat zij gehouden deze regel uit de provinciale verordening in het bestemmingsplan over te nemen.
Het overgrote deel van de artikelen uit het interieur- en lifestylesegment waar Loods 5 zich op richt past overigens binnen de omschrijving. Om ruimte te bieden aan vernieuwing en ondernemerschap wordt de mogelijkheid voor 20% nevenassortiment geboden. In geval reclamant hiervan wil afwijken is het mogelijk om een verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

5. Mr. J.W.O. Croockewit namens Ondernemersvereniging Winklerplein en Ondernemersvereniging Kerkbuurt

Samenvatting

1. Medewerking aan nieuwe initiatieven en/of uitbreiding van (grootschalige) detailhandel in de woonbranche die uitstijgt boven de huidige omvang van de woonboulevard moet worden uitgesloten.
2. Op de in het plangebied verspreid voorkomende locaties waar bestaande detailhandelsactiviteiten plaatsvinden dient, behoudens het respecteren van voortzetting van de huidige specifieke vormen van bedrijfsvoering, iedere andere voortzetting van detailhandelsgebruik te worden uitgesloten. Hiertoe dient de maatbestemming aangepast te worden. Dit geldt in het bijzonder voor de locaties die in het bestemmingsplan zijn aangeduid als bestaande detailhandel met de functieaanduiding (dh) en (dhg).
3. In het bestemmingsplan ontbreekt een concrete en eenduidige omschrijving van de bedrijfsvoering van bestaande detailhandel. Het plan biedt onvoldoende houvast om op effectieve wijze de beoogde uitsterfregeling voor bestaande detailhandel – niet zijnde de gewenste te clusteren perifere detailhandel in de woonbranche – te realiseren.
4. Nieuwe vormen van detailhandel, waaronder mode en supermarkten, dienen uitdrukkelijk uitgesloten te worden.
5. Er dient onverkort vastgehouden te worden aan de gemaakte afspraken over de tijdelijke vestiging van It's Electronics aan de Leeghwaterstraat en niet voorzien te worden in de functieaanduiding c.q. voorgenomen maatbestemming voor deze vestiging.

Beantwoording

1. In paragraaf 4.13 en in bijlage 9 “ruimtelijk-economisch onderzoek” van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd welke omvang van de woonboulevard passend is binnen de regionale marktomstandigheden. Daarnaast is aanvullend een onderzoek naar leegstandeffecten uitgevoerd. Uitgangspunt van het ruimtelijk economisch onderzoek is de behoefte aan dergelijke detailhandelsvoorzieningen bij consumenten. Hoewel groei van de woonboulevard niet het doel is van het bestemmingsplan, wordt in het plan ruimte aan ondernemers geboden om in de planperiode (binnen de ruimtelijke kaders) in te spelen op deze consumentenbehoefte.
2. Door middel van de formulering van de regeling, is ter plaatse van de functie aanduidingen ‘detailhandel’ en ‘detailhandel grootschalig’ uitsluitend de bestaande detailhandel toegestaan. In het bestemmingsplan zal tevens worden toegevoegd dat het hierbij om specifieke branches gaat (detailhandel in elektronica aan de Leeghwaterstraat 243 en detailhandel in sport, vrije tijd en kampeermiddelen aan de Leeghwaterstraat 43). In het bestemmingsplan zal binnen de wijzigingsbevoegdheid een nadere uitsterfregeling worden opgenomen. In deze regeling wordt bepaald dat indien het gebruik voor detailhandel langer dan 1 jaar is gestaakt het college kan besluiten dat de vestiging van nieuwe detailhandel op deze locatie niet meer mogelijk is.
3. Zie ook het antwoord onder 2. In het bestemmingsplan is voor wat betreft de bedrijfsvoering van bestaande detailhandel (niet zijnde detailhandel in de woonbranche) aangesloten bij wat aan de betreffende bedrijven in het verleden is vergund. Gelet op wat is vergund en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (en hiervoor genoemde uitsterfregeling) bevat het bestemmingsplan voldoende sturingsmogelijkheden om invulling te geven aan concentratie van detailhandel in de woonbranche in de woonboulevardzone.
4. Het bestemmingsplan maakt deze (nieuwe) soorten van detailhandel niet mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet alleen in een regeling voor de nieuwvestiging van grootschalige detailhandel in specifieke branches zoals die zijn neergelegd in de provinciale verordening. Detailhandel in mode en supermarkten vallen niet binnen deze branches en zijn in het bestemmingsplan dan ook niet mogelijk. Ook voor de raad speelt de vraag of de betreffende algemene regel uit de provinciale verordening in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en of daarmee – zoals art. 4.1 van de Wet op de

ruimtelijke ordening vereist – een provinciaal ruimtelijk belang is gediend. De raad heeft deze vraag bij de vaststelling van het onderhavige plan echter niet aan de orde willen stellen en heeft voorshands als uitgangspunt genomen dat zij gehouden deze regel uit de provinciale verordening in het bestemmingsplan over te nemen.

5. De It's heeft een vergunning voor deze locatie. De vergunning bevat de voorwaarde dat vestiging op deze locatie mogelijk is tot dat vestiging op het Winklerplein mogelijk is. Om die reden heeft de It's een functieaanduiding 'detailhandel' gekregen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet tevens in wijzigingsbevoegdheid om deze functieaanduiding te verwijderen zodra het gebruik als detailhandel (niet zijnde detailhandel in de woonbranche) is beëindigd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

1. De uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor grootschalige detailhandel komen niet overeen met het provinciaal ruimtelijk detailhandelsbeleid en met de regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.5 biedt de mogelijkheid om ongelimiteerd nieuwe detailhandel te bestemmen. De provincie verzoekt om in het bestemmingsplan het streven om te komen tot concentratie en kwaliteitsverbetering in de regels te operationaliseren door het totaalmetrage voor meubelbedrijven, tuincentra en bouwmarkten afzonderlijk te maximaleren op het vigerende aantal m² bvo en indien mogelijk deze m² terug te brengen.
2. Indien de gemeente streeft naar toevoeging van woondetailhandel, (uitbreiding van) een tuincentrum of (uitbreiding van) een bouwmarkt met meer dan 1000 m² bvo ten opzichte van het huidige metrage, zal voor iedere afzonderlijke categorie moeten worden aangetoond dat hierdoor het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast (artikel 2.1.4 lid 4 van de Verordening Ruimte 2014). Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Het bestemmingsplan en het ruimtelijk-economisch onderzoek gaan niet in op deze aspecten.
3. In artikel 1.33 lid b en c dient voor tuincentra en bouwmarkten toegevoegd te worden dat een vestiging een minimale oppervlakte dient te hebben van 1000 m² bvo conform artikel 2.1.4 lid 3 sub e en f van de Verordening Ruimte 2014.
4. Verzocht wordt in een nieuw artikel 1.41 de definitie van tuincentrum op te nemen zoals benoemd in artikel 1.1 sub n van de Verordening Ruimte 2014.
5. Artikel 3.1 lid j dient geschrapt te worden omdat hier reguliere detailhandel wordt bestemd. Dit is gelet op artikel 2.1.4 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014 niet toegestaan. De bestemming Bedrijf dient behouden te worden.
6. In artikel 3.1 lid k dient onderscheid gemaakt te worden, per locatie, in een van de vier categorieën zoals benoemd in artikel 1.33 op basis van daadwerkelijk gebruik. Er kan geen sprake zijn van onderlinge uitwisselbaarheid van de categorieën, dan is sprake van nieuwe detailhandel.
7. Verzocht wordt aan artikel 3.1 lid n en o toe te voegen dat het hier per locatie gaat om 1 kleinschalige detailhandelsvestiging van circa 200 m² bvo met een assortiment dat aansluit op de aard van de voorziening (benzinestation).
8. Verzocht wordt in artikel 3.1 lid p toe te voegen dat ook geen sprake is van etalage/showroomfunctie.
9. In artikel 3.3 lid g dient het zinsdeel 'en bij de bedrijfsvoering behorende goederen' verwijderd te worden.
10. Verzocht wordt in artikel 3.3 lid h toe te voegen dat het gaat om de aanduiding 'detailhandel grootschalig' in plaats van 'detailhandel'.

11. In artikel 3.5 dienen de wijzigingsmogelijkheden voor de drie benoemde categorieën detailhandel eventueel los gegeven te worden en niet onderling uitwisselbaar zijn. Dit is afhankelijk van de beschikbare schuifruimte in het bestemmingsplan.
12. Verzocht wordt artikel 4.1 lid b te schrappen, omdat hierin reguliere detailhandel mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan past binnen de algemene regels van de provinciale verordening, waarin het plangebied Nijverwaard is aangemerkt als een concentratielocatie voor tuincentra, bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) en detailhandel in: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's (in de provinciale verordening gedefinieerd onder de noemer: PDV). De provincie heeft het hele bedrijventerrein Nijverwaard aangemerkt als zogenoemde PDV-locatie en de raad heeft conform de provinciale verordening deze PDV-locatie in het bestemmingsplan begrensd (het zuidwestelijk deel is aangewezen als woonboulevardzone). Het bestemmingsplan past ook binnen het regionaal beleid en gemeentelijk beleid waarin het plangebied Nijverwaard als PDV-locatie is benoemd. Overeenkomstig de algemene regels van de provinciale verordening is advies gevraagd aan het REO Zuid Holland Zuid.
 De wijzigingsbevoegdheid waar naar wordt verwezen heeft tot doel om die percelen waar nu nog geen detailhandel in de woonbranche aanwezig is (wanneer de mogelijkheid zich voordoet) te transformeren. De raad heeft verschillende locaties aan de rand van de woonboulevardzone uit deze zone gehaald. Ook is de detailhandelsbestemming van een braakliggend perceel verkleind. Op deze wijze is het aantal m2 dat bestemd is voor woonboulevard met circa 47.000 m2 terug gebracht.
 De door gedeputeerde staten verlangde conservering tot de feitelijk voor detailhandelsdoeleinden in gebruik zijnde metrages vloeit niet voort uit de algemene regels, en kan naar het oordeel van de raad evenmin worden gemotiveerd vanuit een goede ruimtelijke ordening of vanuit provinciale ruimtelijke belangen. Nijverwaard is vanuit een ruimtelijke regionale en gemeentelijke visie de aangewezen locatie voor een kwalitatieve en kwantitatieve concentratie voor PDV-ondernemers. Er is uitbreidingsruimte voor PDV-detailhandel aanwezig, er is geen sprake van niet autonome leegstandseffecten in het verzorgingsgebied die vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar zijn of die niet zouden behoren tot de dynamiek van de detailhandel. Bedrijven moeten de ruimte krijgen om te ondernemen en krijgen die ruimte in dit bestemmingsplan. Hierdoor kan op beleidsmatig gewenste locaties, zoals Nijverwaard, groei plaatsvinden en op andere plekken kunnen winkels wegvallen. Per saldo zal dit leiden tot de beleidsmatig gewenste concentratie van het PDV-aanbod in de regio Zuid-Holland-Zuid en een kwalitatieve impuls voor deze aangewezen PDV locatie. In paragraaf 4.13 en in bijlage 9 “ruimtelijk-economisch onderzoek” van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd welke omvang van de woonboulevard passend is binnen de regionale marktomstandigheden. Daarnaast is aanvullend een onderzoek naar leegstandseffecten uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage 11 “Onderzoek leegstandsinventarisatie en duurzame verstedelijking woonboulevard Sliedrecht” van de toelichting bij het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het ruimtelijk economisch onderzoek is de behoefte aan dergelijke detailhandelsvoorzieningen bij consumenten. In het plan wordt ruimte aan ondernemers geboden om in de planperiode (binnen de ruimtelijke kaders) in te spelen op deze consumentenbehoefte. Uit het onderliggende onderzoek blijkt dat specifiek voor Nijverwaard een verkleining van de woonboulevard tot ongewenste effecten op termijn zou leiden, onder meer omdat dit niet aansluit bij de huidige ontwikkelingen en trends in woonboulevards. Die trend houdt onder meer een afname in van het aantal woonboulevards met als kwalitatieve en kwantitatieve impuls een vergroting van de overblijvende woonboulevardlocaties zoals Nijverwaard.
 De raad is van mening dat het noch op grond van de provinciale verordening (artikel 2.1.4 lid 3) noch op grond de Notitie detailhandel Zuid Holland aangewezen is of kan worden

verlangd dat het totaalmetrage voor meubelbedrijven, tuincentra en bouwmarkten afzonderlijk wordt gemaximeerd op het vigerende aantal m² bvo. Dit zou ook de gewenste transformatie en concentratie ernstig kunnen belemmeren.

2. Met het hiervoor genoemde ruimtelijk economisch onderzoek (bijlage 9 van de toelichting bij het bestemmingsplan) en aanvullend een onderzoek naar leegstandeffecten (bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan) is aangetoond dat geen sprake is van zodanige effecten van de nieuwe stedelijke ontwikkeling dat die voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat onaanvaardbaar moeten worden geacht (vergelijk artikel 2.1.4 lid 4 van de Verordening Ruimte 2014). In genoemde onderzoeken is reeds voor de drie op Nijverwaard toegestane categorieën detailhandel een analyse gemaakt, zijnde tuincentra (branche plant & dier), bouwmarkten (branche doe-het-zelf) en grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) en detailhandel in: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's (branche wonen). Uit deze analyse blijkt dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee is uitdrukkelijk niet uitgesproken dat de branchering vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar wordt geacht: voor de raad speelt de vraag of de algemene regels over branchering en assortiment in de provinciale verordening in overeenstemming zijn met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en of daarmee – zoals art. 4.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vereist – een provinciaal ruimtelijk belang is gediend. De raad heeft deze vraag evenwel bij de vaststelling van het onderhavige plan niet aan de orde willen stellen en heeft voorshands als uitgangspunt genomen dat zij gehouden deze regel uit de provinciale verordening in het bestemmingsplan over te nemen. De gemeentelijke keuze om op Nijverwaard ruimte te bieden voor ontwikkeling in PDV is ingegeven door de keuze van de provincie om Nijverwaard aan te wijzen als een van de PDV-concentratiegebieden binnen Zuid-Holland.

Eventuele winkelleegstand in de omgeving van Nijverwaard zal ontstaan door:

- verplaatsing van winkels;
- gebrek aan opvolging;
- of een verslechterde concurrentiepositie.

Het eerste effect treedt lokaal op, maar verplaatsing betekent dat per saldo in het verzorgingsgebied geen sprake is van toename van de leegstand. Verplaatsing van winkels naar toekomstgerichte locaties, zoals woonboulevard Sliedrecht, leidt niet tot toename van de leegstand, maar tot her-allocatie van bestaand aanbod en winkeloppervlak. Van leegstand als gevolg van een gebrek aan opvolging is meestal sprake in kleinere, solitair gevestigde winkels die doorgaans niet of nauwelijks voldoende economisch-duurzaam functioneren, en die op opvolging binnen familieverband zijn aangewezen. Die leegstandeffecten hebben een autonoom karakter omdat ze ook zonder nieuwe stedelijke ontwikkelingen – zoals de concentratielocatie Nijverwaard – vroeger of later zullen optreden. Leegstand als gevolg van de verslechterde concurrentiepositie kan optreden als direct effect van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waar de concurrentiepositie door bereikbaarheid, traffic, concentratie en verdieping van branches en assortimenten, onderlinge afstemming en synergie beter is dan op andere locaties. In het onderzoek naar leegstandeffecten (bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan) is geconcludeerd dat als gevolg van de realisatie van de representatieve maximale planologische invulling van de woonboulevard Nijverwaard in het uiterste de leegstand van het winkeloppervlak in het verzorgingsgebied toeneemt met maximaal 1,3 procentpunt (van de autonome leegstand à 10,9 naar 12,2%). Deze beperkte toename van het leegstaand winkeloppervlak – die verspreid over het omvangrijke verzorgingsgebied plaatsvindt – heeft geen ruimtelijk onaanvaardbare gevolgen op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3. In artikel 1.33 lid b en c wordt opgenomen dat een tuincentrum of bouwmarkt een minimale oppervlakte dient te hebben van 1000 m² bvo. De raad volgt daarmee voorshands de algemene regels in de provinciale verordening, uitdrukkelijk zonder te onderschrijven dat de beperkingen in branches, assortimenten of metrages berusten op een

- goede ruimtelijke ordening of op gerechtvaardigde provinciale ruimtelijke belangen, zie hiervoor.
4. In de regels wordt de definitie van tuincentrum opgenomen zoals benoemd in de Verordening Ruimte 2014. De raad volgt daarmee voorshands de algemene regels in de provinciale verordening, uitdrukkelijk zonder te onderschrijven dat de beperkingen in branches, assortimenten of metrages berusten op een goede ruimtelijke ordening of op gerechtvaardigde provinciale ruimtelijke belangen, zie hiervoor.
 5. Onder artikel 3.1 lid j wordt de bestaande vergunde detailhandel (niet zijnde in de woonbranche) bestemd. Het betreft hier bestaande detailhandel die op dit moment aanwezig is op deze locatie. Het bestemmingsplan maakt op deze locatie dus geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. In het bestemmingsplan zal binnen de wijzigingsbevoegdheid een nadere uitsterfregeling worden opgenomen. In deze regeling wordt bepaald dat indien het gebruik voor detailhandel langer dan 1 jaar is gestaakt het college kan besluiten dat de vestiging van nieuwe detailhandel op deze locatie niet meer mogelijk is. De raad volgt daarmee voorshands de algemene regels in de provinciale verordening, uitdrukkelijk zonder te onderschrijven dat de beperkingen in branches, assortimenten of metrages berusten op een goede ruimtelijke ordening of op gerechtvaardigde provinciale ruimtelijke belangen, zie hiervoor.
 6. Onder artikel 3.1 lid k wordt de bestaande vergunde grootschalige detailhandel (die zich buiten de woonboulevardzone bevindt) bestemd. Het betreft hier bestaande vergunde detailhandel die op dit moment aanwezig is op deze locatie. Het bestemmingsplan maakt op deze locatie dus geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Gelet op de (ruime) vergunningen is het niet mogelijk de bestemming te specificeren tot één van de vier categorieën. De raad volgt daarmee voorshands de algemene regels in de provinciale verordening, uitdrukkelijk zonder te onderschrijven dat de beperkingen in branches, assortimenten of metrages berusten op een goede ruimtelijke ordening of op gerechtvaardigde provinciale ruimtelijke belangen, zie hiervoor.
 7. Artikel 3.1 lid n en o wordt aangepast zoals gevraagd, de beperking in oppervlak is opgenomen in artikel 3.3 onder f. De raad volgt daarmee voorshands de algemene regels in de provinciale verordening, uitdrukkelijk zonder te onderschrijven dat de beperkingen in branches, assortimenten of metrages berusten op een goede ruimtelijke ordening of op gerechtvaardigde provinciale ruimtelijke belangen, zie hiervoor.
 8. In artikel 3.1 lid p wordt de gevraagde aanvulling opgenomen.
 9. In artikel 3.3 lid g wordt het betreffende zinsdeel geschrapt.
 10. Artikel 3.3 lid h heeft inderdaad betrekking op grootschalige detailhandel. Dit wordt aangepast. De raad volgt daarmee voorshands de algemene regels in de provinciale verordening, uitdrukkelijk zonder te onderschrijven dat de beperkingen in branches, assortimenten of metrages berusten op een goede ruimtelijke ordening of op gerechtvaardigde provinciale ruimtelijke belangen, zie hiervoor.
 11. Deze vorm van branchebeperking voldoet niet aan de eisen van artikel 3.1.2 jo. 1.1.2 Bro en de eisen van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. Zoals hiervoor gemotiveerd is in voldoende mate getoetst aan het procesvereiste van artikel 3.1.6 lid 2 en lid 4 Bro namelijk de plicht van het bestuursorgaan om de ontwikkeling vanuit de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking te inventariseren en te motiveren.
 12. Onder artikel 4.1 lid b wordt de bestaande detailhandel aan de Leeghwaterstraat bestemd. Het betreft hier bestaande detailhandel die op dit moment aanwezig is op deze locatie. Het bestemmingsplan maakt op deze locatie geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. In het bestemmingsplan zal een uitsterfregeling worden opgenomen. In deze regeling wordt bepaald dat indien het gebruik voor detailhandel langer dan 1 jaar is gestaakt het college kan besluiten dat de vestiging van nieuwe detailhandel op deze locatie niet meer mogelijk is. Tevens is in het bestemmingsplan de aard van de bedrijfsvoering van de bestaande detailhandel specifiek geregeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en toelichting van het bestemmingsplan.

7. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

1. De ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding is niet correct weergegeven. Verzocht wordt de ligging correct weer te geven.
2. De ligging van het in het plangebied aanwezige gasontvangstation is niet correct weergegeven. Verzocht wordt de ligging correct weer te geven.
3. Gevraagd wordt om rondom het gasontvangstation de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' op te nemen, om te voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. Voor het station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten.
4. In artikel 3.2.4, aanhef onder a. worden regels gesteld over de maximale hoogte van erfafscheidingen. De erfafscheiding van het terrein van het gasontvangstation voldoet niet aan dit vereiste. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. Indien de raad het gasontvangstation op deze wijze bestemt, wordt verzocht om de regels over de bouwhoogte van erfafscheidingen aan te passen.

Beantwoording

1. Op basis van de ontvangen gegevens van de gastransportleiding is de ligging van de leiding aangepast.
2. De bestemming wordt doorgetrokken tot de hoek.
3. De gevraagde aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' wordt op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.
4. De bouwhoogte van erfafscheidingen in de bestemming Bedrijf wordt aangepast naar 3 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding het bestemmingsplan.

8. Woonboulevard Sliedrecht

Samenvatting

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat de ter inzage periode en de vaststelling in de vakantieperiode zijn gepasseerd. Hierdoor konden velen niet tijdig reageren. Gedurende overleg met de wethouder op 16 juli en 28 augustus wekte hij de indruk dat op- en aanmerkingen nog konden worden ingebracht. De inspreker rekent dan ook op coulance voor de ontvankelijkheid verklaring van het bezwaar.
2. De beperkingen ten aanzien van branchering en maximum toegestaan winkelvloeroppervlak staan positieve economische ontwikkelingen in de weg.
3. De analyses in het plan zijn gebaseerd op kennis en ervaring, oftewel doorspekt met aannames.
4. De voor de consument wenselijke en vereiste winkelbeleving wordt door lokale en regionale regels gedwarsboomd. In het huidige tijdgewricht wordt gepleit voor toelating van winkelbedrijven uit alle sectoren die artikelen verkopen die in en rond het huis denkbaar zijn, waarbij ook winkels kleiner dan 1.000 m² worden toegestaan.

Beantwoording

1. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt via de website van de gemeente en het lokale weekblad. De zienswijze wordt uit coulance meegenomen in de beantwoording.

2. De provinciale verordening legt regels vast waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De regels uit de provinciale verordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De verordening staat geen bredere branchering toe dan in het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt. Voor de raad speelt de vraag of de betreffende algemene regel uit de provinciale verordening in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en of daarmee – zoals art. 4.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vereist – een provinciaal ruimtelijk belang is gediend. De raad heeft deze vraag bij de vaststelling van het onderhavige plan echter niet aan de orde willen stellen en heeft voorshands als uitgangspunt genomen dat zij gehouden deze regel uit de provinciale verordening in het bestemmingsplan over te nemen.
3. Aan het plan ligt voldoende objectief onderzoek ten grondslag, van ongefundeerde aannames is dan ook geen sprake.
4. Zie beantwoording onder 2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.