De gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard
Postbus 51
2820 AB Stolwijk

ZIENSWIJZE
Gemeenteblad 2023, 437678 Ruimtelijk plan of omgevingsdocument d.d. 17-10-2023
Planidentificatienummer: NL.IMRO.1931.BP2105BG024-ON01

Deze zienswijze gaat in op het ontwerp bestemmingsplan (2023-10-12) met betrekking tot Provincialeweg Oost 34a/36, waarbij met name ingegaan wordt op de wijzigingen die betrekking hebben op de Welkoop-winkel.
Deze zienswijze gaat in op een aantal punten die in de Toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan worden genoemd en gaat in op enkele meer algemene punten.

a. Aanvullend bouwvlak
Ter plaatse van het perceel Provincialeweg Oost 34a is – zoals in de toelichting aangeeft - uitsluitend perifere detailhandel toegestaan tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m².

In 2014 is het huidige bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van de verhuizing van voor de Welkoopwinkel. Tot die tijd was de Welkoop gevestigd in het oude pand waarin ook het kantoor gevestigd was en één van de bedrijfswoningen. Het was een kleine winkel met veel aanloop op hetzelfde terrein waar ook de fabriek van de Samenwerking gevestigd was. Toen het naastgelegen magazijn en kantoorpand gekocht kon worden, was dat dus een goede stap om die twee verkeersstromen (vrachtwagens voor de fabriek en klanten van de Welkoop) uit elkaar te halen. Tevens was er sprake van een enorme stap in vergroting van de winkel.



Figuur 1: Situatie tot 2014. Links het oude pand met daarin winkel, kantoor en bedrijfswoning. Midden onder het oude Pentec-kantoor en magazijn, dat verbouwd is tot Samenwerking-kantoor (grijs) en winkel met vergaderzaal (blauw). In het grijze deel was en is ook een bedrijfswoning in gebruik.

Deze bestemmingsplan-wijziging resulteerde er in dat de Welkoop kon verhuizen van een klein winkeloppervlak (schatting: ca 275m2) naar een winkeloppervlak van circa 1000m2.



Figuur 2: Welkoopwinkel van bovenaf gezien. Behalve het winkelpand (het oude magazijn van Pentec) is aan de noordzijde van de winkel een buitenruimte voor planten en andere buitenmaterialen. Aan de noord-oostzijde is een afdak voor winkelwagentjes.

In de omgevingsvisie Krimpenerwaard is aangegeven welke initiatieven bijdragen aan de ontwikkeling van het 'krachtige buitengebied'. Voor dit gebied langs de Hollandse IJssel zijn als speerpunten genoemd: - Krachtig buitengebied: Recreatieve beleving. In paragraaf 3.4.4 wordt benoemd dat het hier gaat om een waardevol en authentiek gebied, waar de historie goed te herkennen is. Deze kwaliteiten willen we benutten en versterken zodat mensen het nog beter kunnen beleven. De toeristisch recreatieve verbindingen in dit gebied met Gouda, Oudewater en Nieuwpoort willen we versterken. Dit doen we zorgvuldig en met aandacht voor de leefbaarheid van het gebied.
We zetten hier in op de volgende speerpunten:
- Speerpunt: toeristische en recreatieve voorzieningen ontwikkelen;
- Speerpunt: recreatieve verbindingen verbeteren;
- Speerpunt: versterken van de linten;
- Speerpunt: gezond en veilig woon- en leefklimaat;
- Speerpunt: vergroten verkeersveiligheid

Grootschalige detailhandel ligt niet in het verlengde van deze speerpunten en was in retroperspectief dan misschien ook geen gelukkige keuze. Met deze visie van 2021, is het niet verenigbaar dat de bestemming detailhandel in dit gebied wordt uitgebreid.

b. Opslag
Waar de eerste jaren als gevolg van de AVP de plantjes die je bij de Welkoop kunt kopen, aan het einde van de dag met rolbakken naar binnen werden gereden, zijn dat nu jaarrond-kraampjes geworden, vergezeld van zakken potgrond en meststoffen en in de maanden voor kerst, de kerstbomen-verkoop.

In de toelichting op het bestemmingsplan 2014 werd geschetst:

“Het voorliggende initiatief voegt geen nieuwe bebouwing toe, waardoor de doorzichten op de Hollandse IJssel en het achterliggende landschap behouden blijven. Wel wordt er ten behoeve van de nieuwe winkel een buitenopslag gerealiseerd. Deze buitenopslag wordt aan de achterzijde van de huidige bebouwing gesitueerd, waardoor de opslag niet zichtbaar is vanaf de Provincialeweg Oost en de doorzichten op het achterliggende landschap behouden worden. Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast, waarbij de auto’s zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken worden en het terrein een groene invulling krijgt”

Dat er nu spullen buiten staan is uiteraard géén argument om een overkapping te vergunnen. Dan is het hek van de dam en zet iedereen zijn spullen buiten om later een overkapping te mogen krijgen. Een oplossing kan evengoed zijn de goederen binnen te plaatsen of een opslag/overkapping in de bestaande bebouwing in te passen (in de vorm van een loggia).



Figuur 3: Zakken en andere buitenverkoop (parallel aan de Hollandse IJssel) en parkeerplaats bij de Welkoop.

c. Parkeren

Op het parkeerterrein is ruimte voor 51 auto's. Volgens de berekeningen in de toelichting op het ontwerp, is er in de huidige situatie voor detailhandel 31 parkeerplaatsen nodig. Bij uitbreiding zijn er nog 7,1 extra parkeerplaatsen extra nodig.

De huidige bezetting van de parkeerplaats is hoog. Ook het kantoorpersoneel maakt gebruik van deze parkeerplaats, evenals de bewoners van de bedrijfswoning en bezoekers van de vergaderzaal. Voor hen resteren tezamen 12,9 parkeerplaatsen.

Incidenteel zullen ook bezoekers van het kantoor gebruik maken (daarvoor zijn 3 parkeerplaatsen beschikbaar bij de inrit) van de parkeerplaats, evenals het fabriekspersoneel/chauffeurs, aangezien de parkeergelegenheid op en naast het fabrieksterrein beperkt is. Er is een ruime fietsenstalling aanwezig op het terrein van de Samenwerking en de bushalte ligt op 100 meter afstand – desondanks komen er veel mensen per auto.



Figuur 4: Parkeren bij de Samenwerking voor bezoek, fabriekspersoneel/chauffeurs..

Er wordt in paragraaf 2.3 van de toelichting grove aannames gedaan die onvoldoende onderbouwen dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

d. Landschappelijke inpassing

In de toelichting bij het bestemmingsplan 2014 wordt op verschillende plekken benoemd dat er maatregelen worden getroffen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Er is een landschapsarchitect ingeschakeld om een inrichtingsplan te maken. Dit onder andere om de doorzichten te behouden (van en naar de Hollandse IJssel) en om de parkeerplaats zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken.



Figuur 5: Inrichtingsplan 2014

De provincie concludeerde destijds: “De uitbreiding van de Welkoop winkel vindt geheel plaats binnen een bestaand bedrijfspand. Er komt geen extra bebouwing bij. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het gebied. De parkeerplaatsen worden door middel van hagen (0.8 meter hoog) en enkele solitaire bomen zoveel mogelijk aan het zicht

onttrokken en worden deze gerealiseerd achter de bestaande woning. Gezien het bovenstaande worden de negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt."

Het is spijtig te constateren dat er, ondanks de plannen daartoe, nauwelijks groen gerealiseerd is. Er liggen stenen en gras, waar het inrichtingsplan toch echt op veel plekken een groenbeplanting van circa 1 meter hoog aangaf. Over smaak valt te twisten, maar feit is dat met de huidige inrichting de landschappelijke inpassing hier niet is gerealiseerd.

Sowieso is de ervaring dat de Samenwerking/Welkoop de afgelopen jaren afspraken niet nakomt. Regelmatig staan er vergunningaanvragen van de Samenwerking in de krant, waarvan wij als buren niet van op de hoogte gesteld worden. Om een punt te maken van de niet-communicatie van de Samenwerking/Welkoop, heb ik in 2021 een protest-bezwaarschrift ingediend (toen: verbreding van de uitrit). Ik kreeg excuses - van de directie - dat er geen pro-actief contact was geweest en er werd beterschap beloofd, maar helaas zijn ook recente aanvragen voor demping van de inham in de Hollandse IJssel en de realisatie van een kantine, niet bij ons bekend gemaakt. Andere voorbeelden: Er werd ons ooit een uitnodiging in het vooruitzicht gesteld voor de opening van de nieuwe zakkenloods, die nu al weer een aantal jaren in gebruik is. Of, tijdens de informatiebijeenkomst op 29 augustus 2022, werd een verslag toegezegd + de presentatie. Beide documenten ontvingen we niet. Wel vinden we nu een verslag bij de stukken die recent door ABZ/de Samenwerking aan de gemeente zijn aangereikt.
Zo worden we keer op keer overvallen door nieuwe (bestemmings)plannen en het niet nakomen van afspraken.

e. Tweede bedrijfswoning
In de toelichting wordt benadrukt dat er vergunning is voor twee bedrijfswoningen. Er is nu al sinds 2014 geen tweede bedrijfswoning op het terrein aanwezig. Met het voorliggend ontwerp, wordt de kans dat er binnen het bouwvlak een tweede woning gerealiseerd kan worden, nog kleiner dan dat die nu al is.
Daarmee is dit plan niet in lijn met de grote maatschappelijke wens om woningen te realiseren.

f. Schrappen van afwijkingen en uitzonderingen
Bij de verplaatsing van de fabriek – begin jaren '70 - uit de kern van Haastrecht is er in afwijking van het reguliere bestemmingsplan een hoge milieucategorie 4.1 beschikbaar gesteld ter plaatse van Provincialeweg Oost 34a. Met deze ruimte heeft sinds lange tijd een bloeiende coöperatie kunnen draaien. Dit mèt steun van de omgeving in de huidige vorm en omvang.
Maar, het is wel een afwijking die de omgeving specifiek aan de Samenwerking gunt. Dit geldt eveneens voor de Welkoop-winkel, voor de specifieke de bestemming van detailhandel.

Vanwege de omgevingsvisie, maar ook vanwege de grote druk op grondgebruik en de veranderende omgeving is het aan te bevelen helder te zijn, dat betreffen afwijkingen en uitzonderingen terugvallen op het reguliere bestemming, op het moment dat het mengvoederbedrijf vertrekt van deze locatie.
Ditzelfde zou moeten gelden voor de functie detailhandel. Deze zou specifiek gekoppeld moeten zijn aan de Welkoop, zodat er géén andere soort detailhandel zich kan vestigen op deze locatie.

t,

[redacted]

[redacted]