

Aan:
De gemeenteraad
van de gemeente Huizen,
Postbus 5,
1270 AA HUIZEN

Betreft:
Zienswijze op het ontwerp
Bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum

Huizen, 27 december 2011

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze zienswijze reageren wij op het ontwerp bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum met bijbehorend exploitatieplan. Waar in deze zienswijze wordt gesproken over bezwaren moeten deze ook als zienswijzen worden gelezen en waar bestemmingsplan staat dient u tevens ontwerp bestemmingsplan te lezen.

1. Procedureel

Het bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum is een omstreden plan. Het verbaast ons daarom dat u de formele procedure aan het begin van een periode met veel feestdagen heeft gestart. De netto voorbereidingstijd is hierdoor met circa 10 werkdagen verkort.

Hoewel dit formeel is toegestaan is het kenmerkend voor de wijze waarop het gemeentebestuur met het publieke belang omgaat. De inbreng van burgers en ondernemers in de plannen voor het Hoofdwinkelcentrum is consequent gebagatelliseerd of weggevoerd. Waar deze werd gehonoreerd betrof het de "cosmetische kant" van het te realiseren plan. Wij zijn dan ook van mening dat de door u in 2005 aangegane inspanningsverplichting met de ontwikkelaars voor u van groter belang is dan uw wettelijke taak om te zorgen voor een leefbaar dorpscentrum.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is de gemeenteraad een privaatrechtelijke "Samenwerkingsovereenkomst Centrumplan Huizen" aangegaan, waarin zij zich verplicht om mee te werken aan een bouwplan zoals mogelijk wordt met dit bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum. Hoewel artikel 12 van die samenwerkingsovereenkomst slechts spreekt van een inspanningsverplichting, staat de gemeenteraad, gelezen art 12.5 van die overeenkomst, niet meer neutraal in de publiekrechtelijke belangenafweging van deze en andere zienswijzen. *(Artikel 12.5 "de gemeente spant zich, zoveel als in haar vermogen ligt, ervoor in dat de benodigde vergunningen worden verleend en tracht daarbij te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling en/of afhandeling van aanvragen en daarmee verbandhoudende procedures. De gemeente houdt hierbij te allen tijde oog voor de belangen van de ontwikkelaars, zonder overigens de*

belangen van andere belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, uit het oog te verliezen.”)

Indien de samenwerkingsovereenkomst wordt ontbonden, blijft het onderhavige bestemmingsplan van kracht, waardoor de grond een waardevermeerdering heeft ondergaan en het westelijke deel van de Keucheniusstraat afzonderlijk kan worden ontwikkeld. Er is in het bestemmingsplan geen juridische beperking opgenomen voor het geval de samenwerkingsovereenkomst wordt ontbonden.

2. Omvang van het plan c.q. de winkelvloeroppervlakte

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de winkelvloeroppervlakte in het plangebied nagenoeg te verdubbelen. De onderbouwing van deze uitbreiding is gebaseerd op achterhaald en te optimistisch onderzoek. Daarmee is dit deel van het bestemmingsplan **onvoldoende** gemotiveerd.

Onze bezwaren tegen de onderbouwing van de 8600 m² VVO in dit bestemmingsplan richten zich op:

- De in het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) van januari 2007 en februari 2009 gehanteerde parameters: bindingspercentages, inkomensinschattingen, verzorgingsgebied, etc. Deze zijn niet reëel en grotendeels op niet onderbouwde programmatische wensen gebaseerd. Zie bijlage 1-A.
- Ontwikkelingen zoals internetaankopen, de stagnerende economische ontwikkeling en de concurrentiepositie in de regio zijn niet meegenomen of gebagatelliseerd. Kortom een gekleurd onderzoek op basis van een cumulatie van ongemotiveerde aannames.

Deze overschatting van de lokale winkelbehoeften en ontkenning van nieuwe ontwikkelingen cumuleren in een bestemmingsplan met veel te ruime bouwmogelijkheden voor detailhandel. Als gevolg hiervan zal dit bestemmingsplan tot een overbewinkeling in vooral het centrum van Huizen leiden. Dit leidt weer tot winkelleegstand en mogelijk verpaupering van het centrum c.q. de aanloopstraten. Een vergelijking dringt zich op met de ontwikkelingen op de kantorenmarkt waar als gevolg van overaanbod en prijsconcurrentie veel leegstand is.

De omvang van het plan maakt het noodzakelijk de inrit van de parkeergarage en de oprit van het parkeerdek achter de woningen aan de Tuinstraat te projecteren. Daardoor wordt het woongenot ter plaatse onevenredig aangetast.

Het streven om een levendig en aantrekkelijk dorpscentrum te creëren (Structuurvisie) staat dan ook haaks op de mogelijkheden die dit bestemmingsplan zou gaan bieden.

3. Karakter van het plan

Het uitgangspunt voor een nieuwbouw in het hart van het dorp is dat het toekomstige plan moet passen in het karakter van het dorp. (Zie 2.5 op blz. 14 en 15 van de toelichting.) Door schaal (verdichting en maat) en functies (funshopping versus discount supermarkt) draagt het plan echter een stedelijk karakter. Voorbeelden van het aantasten van het karakter van het dorp, waartegen wij bezwaar maken zijn:

- Het te behouden en te versterken dorpskarakter van Huizen wordt bepaald door losstaande gebouwen met een hoogte die doorgaans is beperkt tot 10 meter. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een aaneengesloten, hoge centrumbebouwing komt met dominerende verkeersvoorzieningen.

- De uitgang van de parkeergarage met 510 parkeerplaatsen wordt een sleuf in de Kerkstraat van circa 30 meter lang en minimaal 3,50 meter breed. (Zie het technisch schetsontwerp van Twijnstra en Gudde dd. 1 december 2009 blz. 12.) De Oude Kerk, het oudste gebouw van Huizen, komt hierdoor nog meer op een "eiland" te staan. Het plan brengt scheiding in plaats van integratie in het dorpscentrum. Door de lange sleuf kun je niet meer zonder omlopen onder de bomen op een terrasje gaan zitten.
- Op de plaats van het Kruidvat maakt het bestemmingsplan een landmarkachtige bebouwing tot 20 meter hoog (art. 6.2.1.h) plus 10% (art. 22) mogelijk. In de inspraak is echter een beeldkwaliteitsplan gepresenteerd met een dorpse bebouwing. Hier wordt met twee maten gemeten. Juridisch bepalend is echter het bestemmingsplan en niet het beeldkwaliteitsplan. Daarom verzoeken wij u de hoogtematen af te stemmen op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan: goothoogte 4 en nokhoogte 10 meter maximaal. Art. 22 (c.q. art. 23) biedt al voldoende mogelijkheden voor het aanbrengen van architectonische accenten.
- De straatversmallende bebouwing ter plaatse van de SNS bank met de bedoeling om het Raadhuisplein een meer stadse uitstraling te geven. De reactie van het college op onze inspraak, dat dit al in een eerder bestemmingsplan stond, zodat wij hier niet meer op mogen reageren, is onjuist. U heeft immers een nieuw bestemmingsplan met eigen keuzes in procedure gebracht.
- Luchtbruggen over de Keucheniusstraat. Het bestemmingsplan (art. 6) geeft geen maximale breedte, is daarom onbepaald en geeft daarmee geen rechtszekerheid. Dergelijke luchtbruggen staan trouwens haaks op de wens tot "versterking van het dorpskarakter".
- Hoge geluidwerende schermen (4- 9 meter boven verdiepingsniveau) richting Tuinstraat. Schermen van een dergelijke hoogte zijn fnuikend voor het dorpse karakter dat met dit plan wordt beoogd. Art. 6.2.2.f is bovendien juridisch onbepaald.
- De entree van het dorp bij de kerk krijgt een afwaardering door de rotonde en de uitrit van de parkeerkelder. De kerk komt nog meer op een eiland te liggen. De samenhang binnen het te beschermen gebied wordt met deze incisie geweld aangedaan. Het dorpskarakter wordt opgeofferd aan de commercie.
- Het (groene) pleintje op de splitsing Havenstraat-Oranje Weeshuisstraat heeft een bestemming verkeer annex parkeergarage gekregen, waardoor het groene karakter verloren zal gaan. Als het de bedoeling is dat dit weer groen wordt (college reactie op onze inspraak) dan is een bestemming "groen met een ondergronds parkeermogelijkheid" meer op z'n plaats.
- Door de afbuiging van de Keucheniusstraat naar de Lindenlaan is het zicht op de kerktoren (een uitgangspunt in de structuurvisie; zie fig. 2.1 op blz. 13) niet meer mogelijk.

Al deze ontwikkelingen zijn strijdig met uw eigen beleidsuitgangspunt dat de ontwikkelingen moeten passen binnen de structuur van het dorp. Wij maken dan ook bezwaar tegen de bovengenoemde punten in het bestemmingsplan.

In eerdere instantie is door de wethouder Ruimtelijke Ordening gesteld dat er eerst een bouwplan zou worden gemaakt, waarna het bestemmingsplan qua bouwmogelijkheden (maten en hoogten) er als een deken over zou worden ontworpen, een "maatkostuum". Nu blijkt dat ten opzichte van de eerder getoonde schetsen, in het bestemmingsplan op meerdere plaatsen extra ruimte is ingebouwd, waardoor o.a. het uiteindelijke volume onduidelijk is. Wens (beeldkwaliteit) en bouwmogelijkheden sluiten dan ook niet op elkaar aan. Wij maken bezwaar tegen deze verruiming van iets dat al te ruim is.

4. Relatie met bestemmingsplan Dorp

Op blz. 8, 2e alinea van de toelichting, wordt gesproken over het nieuwe bestemmingsplan Dorp en dat het bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum hierop zal aansluiten wat betreft opbouw en regeling. Maar qua schaal en bebouwingsdichtheid ontbreekt het in dit bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum aan de bedoelde dorpse kenmerken. Sterker nog, het bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum hebben wij niet in de tekst van het bestemmingsplan Dorp kunnen terugvinden. In bijlage 1-c zetten we opmerkingen bij de toelichting en regels.

Op blz. 12 (laatste 3 regels) wordt gesproken van het "Versterken van historische kwaliteiten en relaties met omgeving". In dit bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum hebben wij hiervoor geen aanwijzingen kunnen vinden. Het is ons niet duidelijk wat hieronder wordt verstaan?

5. Verkeersgevolgen

Een uitbreiding van deze omvang (een totaal winkel(s) oppervlakte ter grootte van twee voetbalvelden) roept extra verkeer op, waarvoor geforceerde verkeersaanpassingen bedacht zijn:

- De bevoorrading van twee supermarkten moet noodgedwongen via een lange en steile hellingbaan. Optrekkende vrachtauto's maken daardoor extra lawaai.
- De uitrit van de parkeerkelder voor 510 parkeerplaatsen is geprojecteerd in de Kerkstraat. Het uitgaand verkeer moet het verkeer komend uit de Havenstraat voorrang verlenen, dat op zijn beurt weer voorrang moet verlenen aan het verkeer (auto's en fietsers vanaf twee zijden) dat gebruik maakt van de rotonde.
- Om de parkeerkelder en het parkeerdak, die geprojecteerd zijn op de Ceintuurbaan, te kunnen bereiken blijkt het nodig om het fietspad aan de oostzijde van de Ceintuurbaan te laten vervallen. Het fietspad aan de westzijde moet verbreed worden en er moet een extra rijbaan aangelegd worden om het afslaand (vracht)verkeer een opstelstrook te geven. Dit gaat ten koste van een deel van de oude begraafplaats met volwassen bomen.
- Op diverse punten zullen conflicten optreden tussen voetgangers en fietsers enerzijds met het gemotoriseerd verkeer anderzijds.
- Een parkeertekort vanwege o.a. vervallen plaatsen. Zie bijlage 1-B
- Hoewel er nu al een tekort is laat het plan zich niet uit over fietsstallingen. In de kelder zou een fietsstalling komen, het plan zegt daarover niets.

Door de veel te grote uitbreidingsplannen voor een gebied met beperkingen moeten er geforceerde verkeersmaatregelen worden getroffen, Wij maken hiertegen bezwaar. Een goede ruimtelijke afweging moet in dit geval tot de conclusie leiden dat de planomvang en verkeersoplossingen niet in evenwicht zijn.

6. Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan is een richtlijn van de gemeenteraad aan de welstandscommissie om aanvragen voor een omgevingsvergunning te toetsen. Beleidsmatig kan een gemeenteraad zo de welstandscommissie 'aansturen'. Voorwaarde is echter wel dat bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan goed op elkaar aansluiten. Wij maken bezwaar tegen het feit dat het door u gepresenteerde beeld in het beeldkwaliteitsplan niet juridisch is verankerd. Alleen art. 7.3 biedt (voor het gebied begrensd door Havenstraat, Voorbaan, Kerkstraat en Raadhuisstraat) de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen die welstandstechnisch van aard zijn. Probleem is dat deze nadere eisen niet objectief begrensd zijn en qua gebied beperkt zijn. Hierdoor geeft het bestemmingsplan onvoldoende garanties voor realisering van het gewenste beeld.

Het ontwerp bestemmingsplan kent veel ruimere bebouwingsmogelijkheden dan waarvan het in de inspraak gebrachte beeldkwaliteitsplan uitgaat. Voorbeeld: Het bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van het Kruidvat een nieuwbouw mag komen van 20 c.q. 22 meter hoog. Overigens wordt in het exploitatieplan aan de "inkomstenkant" geen rekening gehouden met deze "extra" bouw mogelijkheden. Als het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen dan kan/mag een beeldkwaliteitsplan (lees: welstandscommissie) niet zodanige eisen stellen dat daardoor de bouw mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt wordt gefrustreerd. Tijdens de inspraak gaf de architect aan dat hij op deze plaats dacht aan een gebouw met een goot- en nokhoogte van respectievelijk ± 6 en 10 meter. In de gemeentelijke reactie op onze inspraakreactie is aangegeven dat het om architectonische accenten zou kunnen gaan. In dat geval zou het in de rede hebben gelegen dat deze bouw en vrijstellingsmogelijkheid objectief zou zijn begrensd. Dat is niet het geval.

Als dit bestemmingsplan rechtskracht zou krijgen en de eigenaar komt er financieel niet goed uit dan kan deze altijd nog besluiten om hier een gebouw van 6 verdiepingen met kap neer te zetten. (6x3 meter verdiepingshoogte = 18 meter) Weg alle mooie bedoelingen van het beeldkwaliteitsplan. Het is dan ook beter om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de intenties zoals in het beeldkwaliteitsplan zijn genoemd.

Wij vragen de gemeenteraad daarom het bestemmingsplan qua goot- en nokhoogte tenminste aan te passen aan de door de architect genoemde goot- en nokhoogten van respectievelijk 6 en 10 meter.

Het is opmerkelijk dat het gepresenteerde beeldkwaliteitsplan blijkbaar uitsluitend voor het nieuw te realiseren winkelcentrum is bestemd. In januari 2009 is er een concept beeldkwaliteitsplan voor het gehele dorpscentrum gepresenteerd. Het is ons niet duidelijk wat er met dat beeldkwaliteitsplan is gebeurd en hoe het zich verhoudt met dit beeldkwaliteitsplan. En ook is onduidelijk wat de juridische status is van het als bijlage opgenomen beeldkwaliteitsplan. Is dit beeldkwaliteitsplan met de vaststelling van het bestemmingsplan ook vastgesteld?

Wij maken er overigens bezwaar tegen, dat er niet gelijktijdig een beeldkwaliteitsplan voor het gehele plangebied wordt vastgesteld.

7. Exploitatieplan

Het exploitatieplan geeft onvoldoende inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. Niet duidelijk is welke kosten voor rekening van wie komen.

Wij maken bezwaar tegen:

- De kaders van het exploitatieplan. De kosten voor de verkeersaanpassingen c.q. het herstel van Ceintuurbaan, (incl. rotonde) Prins Bernhardplein, Raadhuisstraat, Tuinstraat en Lindenlaan zijn in het exploitatieplan niet opgenomen. Een deel van de kosten is als voorzieningen buiten het plangebied opgenomen, terwijl ze wel voor 100% zijn toe te schrijven aan het te ontwikkelen bouwplan. Voor het totaal is slechts een bedrag van €341.021 (contante waarde op 1-1-12) geraamd. Dit bedrag dekt niet de kosten.
- (2.1) Het niet betrekken van het gebouw in de Kerkstraat met o.a. het voormalig Postkantoor en Bart Smit in het exploitatieplan. Het bestemmingsplan geeft echter wel de mogelijkheid om de betreffende winkels uit te breiden door de arcade bij de winkels te trekken. Daardoor is een nieuwe voetgangersvoorziening noodzakelijk en is er een duidelijke relatie met het bestemmingsplan.

- (2.4) Het niet meenemen van de kosten voor de uitbreiding van de (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Deze uitbreiding is aangemerkt als onderdeel van het vastgoed. Hierdoor staat de weg open naar betaald parkeren, terwijl een onrendabele top niet in het exploitatieplan kan worden meegenomen. Het taxatierapport (blz. 14) gaat uit van een niet openbare parkeergarage. Onduidelijk is welke bijdrage de gemeenschap levert aan de parkeervoorzieningen. Het taxatierapport (blz. 132) spreekt over 8 miljoen. De verhaalmogelijkheden via de grondexploitatie zijn niet meegenomen. Door de kosten van de parkeervoorzieningen buiten het exploitatieplan te houden krijgt de exploitant van de nieuwe winkels "gratis" parkeervoorzieningen. Normaliter zijn de kosten voor parkeervoorzieningen in de grondkosten verdisconteerd.
- Het exploitatieplan houdt in de taxaties geen of onvoldoende rekening met de "extra" bouw mogelijkheden zoals ter plaatse van het Kruidvat.
- (3.1) Het hanteren van een berekening contante waarde. Dit omdat niet duidelijk wordt wanneer de in- en uitkomsten beschikbaar komen en rente in rekening wordt gebracht.
- (3.4) Het hanteren van huidige waarde als inbrengwaarde, omdat wij veronderstellen dat de complexwaarde hoger zal liggen.
- De inbrengwaarden van de grond. Bij de taxaties (blz. 21/22) is geen rekening gehouden met onteigeningswaarden, kosten rechtenvrij maken, vermogensschade en persoonlijke schade waardoor de inbrengwaarde geflatteerd is.

Het exploitatieplan berekent een overschot van 100.000 euro ofwel circa 1%. Een dergelijk laag percentage rechtvaardigt een risicoanalyse doch deze ontbreekt.

Vanwege grote onzekerheden over de financiële lasten voor de Huizer gemeenschap maken wij ook bezwaar tegen het exploitatieplan.

Samenvattend

Uw uitbreidingsplannen voor het hoofdwinkelcentrum, die ten grondslag liggen aan dit ontwerp bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum, zijn niet realistisch, zijn niet passend binnen de kleinschaligheid van het oude dorp van Huizen, zullen leiden tot leegstand, verpaupering en ongezelligheid, geven verkeersoverlast (gesteld dat de nieuwe panden niet leeg blijven staan), leiden tot onveilige situaties en leveren een groot financieel risico op. Wij maken dan ook bezwaar tegen dit voorontwerp bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijze aan te vullen of te verduidelijken.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Stichting Behoud het Oude Dorp
(Vrienden van het Oude Dorp)

Voorzitter,

Bestuurslid

N. Hoogmoed

F.H. Sanders

Bijlage: 1

A. Correcties Parameters DPO

	Gewest	BRO	
a. Inwonertal Huizen	40.414	41.950	(2020: 39.500 inw)
b. Gem. Inkomen	12.000	14.500	
c. Bindings % dagelijkse producten (food)			van 83% naar 95%
d. Bindings % niet dagelijkse producten (non food)			van 60% naar 65%
e. Toekomstige inwoners Blaricumse meent voor Huizen			65% tot 95% meegeteld als inwoners
f. Koopkracht toevloeiing van 10 tot 12 % van de omzet			
g. Vergelijking wordt gemaakt met landelijk cijfers i.p.v. Vergelijkbare cijfers			
h. De toekomstige vloerproductiviteit wordt te laag ingeschat, d.w.z. dat ondernemers t.o.v. nu omzet zouden moeten inleveren			

Het betreft hier een cumulatie van groeiaannames. De hogere aannames worden niet gemotiveerd.

Het DPO heeft de volgende factoren buiten beschouwing gelaten:

- i. CBS voorziet een krimp van de detailhandel
- j. Geen rekening is gehouden met toenemende internetaankopen in vooral de non-food sector
- k. De vraagzijde van de consumenten is niet onderzocht (bezoekersenquête o.i.d.)
- l. Een reële belangstelling van ondernemers is onbekend.
- m. Eind 2011 blijkt er ruim 1600 m² detailhandel leeg te staan (te huur aangeboden via funda; postcode 1270)

B. Correctie Parkeerplaatsen

De beide bestaande parkeergarages bevatten 205 parkeerplaatsen (tabel 4.2.). Gelet op de parkeerdruk op de omgeving (zowel de Keucheniusstraat, Kerklaan en Prins Bernhardplein) zijn dit te weinig parkeerplaatsen voor de bestaande winkels.

Na realisatie van het bestemmingsplan ontbreken de volgende parkeerplaatsen:

Vervallen boxen	6
Plaatsen bij deze boxen	10
Ceintuurbaan	6
Pr. Bernhardplein (rotonde)	6
Keucheniusstraat	34
Achter Vershof	3
Verdieping achter Blokker	18
Tuinstraat	5
Kerkstraat	14
Tbv fietsenstalling in kelder	?
Totaal te vervallen	102 parkeerplaatsen
Al aanwezige in 2 kelders	205
<u>Parkeerbehoefte uitbreiding</u>	<u>368 (tabel 4.2)</u>
Totaal nodig	675
<u>Gerealiseerd worden</u>	<u>580 (incl. bestaande ppl)</u>
Tekort	95 ppl.

Voor onze tellingen zijn we uitgegaan van Google Earth waarop de te vervallen parkeerplaatsen duidelijk te tellen zijn. Nog geen rekening is gehouden met:

- 6 mogelijk te vervallen parkeerplaatsen aan de Havenstraat.

- 6 parkeerplaatsen die door winkeliers als bergingsboxen mogen worden gebruikt (art. 8.3 samenwerkingsovereenkomst)
- Er netto minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan de 580 die in de samenwerkingsovereenkomst worden genoemd (art. 10.1)

C. Overige opmerkingen

Onder dit punt hebben wij enkele opvallende punten uit het bestemmingsplan gerangschikt:

- Blz. 19: 3.3. 1^e alinea: door de gerealiseerde bouw kan de beoogde inrit voor een parkeerkelder niet meer gerealiseerd worden. Deze mogelijkheid voor een parkeerkelder kan dan ook uit het plan verwijderd worden.
- Blz. 19: 3.3. 4^e alinea: met plezier constateren we dat de verdichting in het noordelijke deel (zie fig. 2.2. op blz. 13) niet meer aan de orde is.
- Blz. 24: 2^e alinea: dat bevoorrading geen problemen geeft is niet bewezen. Zo moet vrachtverkeer komend vanaf de Naarderstraat achteruit rijdend de Ceintuurbaan kruisen om de expeditiezone achter het voormalige postkantoor te bereiken.
- Blz. 25 laatste alinea 1^e punt: dit is in tegenspraak met het DPO, dat uitgaat van 10-12% meer klanten uit de regio plus 95% van de toekomstige bewoners van de Blaricummeer meent.
- Blz. 26 laatste punt: het verkeer uit de parkeerkelder moet voorrang geven aan het verkeer uit de Havenstraat welke op zijn beurt weer voorrang moet geven aan het verkeer (incl. fietsers) op de rotonde. Het is eufemistisch om te stellen dat het uit de parkeerkelder komend verkeer daarvan geen stagnatie (stilstaan op de helling) zal ondervinden.
- Blz. 33 3^e alinea van onderen: op grond van een kostenoverweging is open asfalt niet doelmatig, zo wordt gesteld. Is gevelisolatie overwogen?
- Blz. 37 4.5 lijkt voorbij te gaan aan de nutsvoorzieningen in de Kerkstraat die door de uitgang parkeergarage moeten worden vervangen. Onduidelijk is of daarvoor bijvoorbeeld de nutsvoorzieningen in de Havenstraat moeten worden verzwaaard.

Regels:

- Art. 2.9.d. De 5 meter overschrijding is voor elk van de genoemde elementen aan de zeer ruime kant. Deze bepaling is overbodig nu ook art. 22 en 23 vergelijkbare werken mogelijk maakt.
- Art 6.2.h. Hier is een rechtstreekse bouwhoogte van 20 m toegestaan. Via art. 22 is daarop een vrijstelling van 10% mogelijk.
- Art. 6.3.a. Door hier een maximale maat van 8600m² verkoopvloeroppervlakte op te nemen is de bruto oppervlakte niet bepaald. In theorie kan die dus 14.668 m² zijn waar de taxatie vanuit gaat.
- Art 7.3. is onbepaald en niet objectief begrensd.
- Art 24.2. b. bestaande of geplande parkeerplaatsen blijven volgens deze tekst buiten beschouwing. Op grond hiervan kun je deze parkeerplaatsen dus twee keer tellen? De essentie is onduidelijk.
- Lid f en j. is niet objectief begrensd.