

ECONOMISCHE DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

1. Voor een vrijstellingsverzoek is volgens de wet een **goede ruimtelijke onderbouwing** vereist. Volgens artikel 19 lid 1 Wro moet die onderbouwing bij voorkeur worden gevonden in (intergemeentelijke) structuurplannen (zoals het RSP). Het RSP (inclusief de daaraan ten grondslag liggende rapporten zoals de Structuurvisie Detailhandel van Goudappel Coffeng) vormt dus het belangrijkste toetsingskader voor een vrijstellingsverzoek. Daarnaast kunnen alle ruimtelijke argumenten worden meegenomen.

Wat vraagt Xotus?

Xotus vraagt middels artikel 19 lid 1 Wro **niet alleen 13.000 m² tuincentrum**, maar **ook 5.000 m² tuincentrum**. Xotus wil hoe dan ook de vanaf 2000 gebruikte 5.000 m² handhaven. Dat is ook expliciet aan het college gevraagd. Het is belangrijk om dat voor ogen te houden, want in de nota spreekt de gemeente steeds over 13.000 m². Dat klopt dus niet.

Wat zegt de gemeente?

2. De gemeente zegt dat de vrijstellingsaanvraag van Xotus niet in het RSP past, omdat de rechter dat op 31 maart 2004 in een voorlopig oordeel had gezegd. Die rechter kende echter de inhoud van de **Structuurvisie detailhandel** niet. De rechter in het kort geding van 22 september heeft de Structuurvisie wel gelezen. **Hierom heeft deze rechter op 6 oktober 2004 erkend dat Xotus reeds vanaf 2000 een oppervlakte kende van 5.000 m² vvo ten behoeve van het tuincentrum.**

Wat staat er in de Structuurvisie detailhandel?

3. Op pagina 8 en 9 staat vermeld dat “sinds mei van dit jaar (2000) langs de A13..... een exotisch tuincentrum is gerealiseerd met zo’n 5.000 m² vvo aan niet-dagelijkse producten (planten) en ongeveer 1.500 m² in de dagelijkse sector (exotische supermarkt).

Het staat dus vast dat Xotus vanaf 2000 een tuincentrum is van 5.000 m² en via de Structuurvisie in het RSP is opgenomen. Wat Xotus vraagt in het vrijstellingsverzoek komt dus volledig overeen met het RSP. Om die reden is er dus al bij voorbaat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Zou Xotus boven de 5.000 m² nog verder kunnen uitbreiden volgens het RSP?

4. Zelfs indien Xotus zou willen **uitbreiden** (wat dus niet aan de orde is) is die ruimte volgens het RSP aanwezig. In het RSP wordt voorgesteld dat de op de markt te verdelen **extra ruimte** voor tuincentra (dit is maar liefst 23.500 m²!) zou moeten worden verdeeld tussen de bestaande tuincentra. Dit beleid is “indicatief” en hierom juridisch niet bindend. Slechts aan een **concrete beleidsbeslissing** of (in mindere mate) een **kernpunt** is de gemeente gebonden. Dit staat uitdrukkelijk in het RSP. Het **beleid over de verdeling van extra marktruimte voor tuincentra is indicatief.**

5. Xotus vraagt dus geen **extra ruimte**, geen toebedeling van de op de markt geconstateerde extra ruimte voor tuincentra, maar slechts de legalisatie van de al vanaf 2000 bestaande situatie: 5.000 m2. Met 13.000 m2 zou Xotus natuurlijk helemaal blij zijn, maar 5.000 m2 is net voldoende om Xotus in stand te houden. Het standpunt in de nota van de gemeente is dan ook feitelijk en juridisch onjuist: **Xotus is sinds 2000 in het RSP en in de Structuurvisie al voor 5.000 m2 meegenomen.**
6. Het argument dat de gevraagde vrijstelling niet past in het RSP is dan ook onzin.
7. Ja maar, zo heeft de gemeente gesteld, in de structuurvisie heeft Goudappel Coffeng waarschijnlijk bedoeld dat de *kwekerij* 5.000 m2 was. Pertinente onzin, want de **Structuurvisie heeft, zoals de naam al zegt, betrekking op detailhandel** en dus niet op bijvoorbeeld kwekerijen. Bovendien is de omvang van de kas zo'n 22.000 m2, dus dan had in de Structuurvisie een veel grotere oppervlakte aan kwekerij moeten zijn opgenomen. **Het staat dus vast dat Xotus in het jaar 2000 5.000 m2 groot was.** Iedereen die er ooit is geweest kan dat beamen.
8. In de nota van de gemeente wordt ten onrechte gedaan alsof in bestemmingsplannen het assortiment mag worden gereguleerd. Door te zeggen dat het tuincentrum "exotisch" was, suggereert de gemeente dat alleen een bepaald soort (exotische) producten mag worden aangeboden, en dat Xotus nu een ander assortiment voert dan tijdens de inventarisatie, alsmede dat daarvan een marktontwrichtende werking uitgaat. **De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verbiedt dat uitdrukkelijk:** in haar uitspraak van 5 september 2001 (EO1.99.0248) heeft zij (in rov. 2.7.2) het volgende geoordeeld:

"Bepalingen die de toelaatbaarheid van detailhandelsvestigingen afhankelijk stellen van branche of assortiment, behoren naar het oordeel van de Afdeling in beginsel niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Van dit uitgangspunt kan slechts worden afgeweken indien vaststaat dat de eisen die de ene branche aan het gebruik van grond en opstallen stelt in ruimtelijk opzicht afwijken van de eisen die het gebruik van een andere branche met zich brengt".
9. **Branchering en reguleren van assortiment is dus niet toegelaten volgens de hoogste bestuursrechter.**

1. In de nota van het college staat dat de locatie van Xotus in gebied Haaglanden-Oost ligt. Dat klopt niet: de Structuurvisie zegt namelijk dat de deelregio's **geen harde grenzen** kennen (pagina 28). Xotus ligt op de grens, nu op pagina 46 van de Structuurvisie detailhandel staat dat:

 “een themacentrum-locatie zich op het “grensgebied” van beide regio’s voordoet langs de A13 bij Ypenburg. Ikea en Xotus zijn hier reeds gevestigd”.
2. Omdat de Structuurvisie stelt dat er **weinig aanbod** is in de agglomeratie Den Haag (pagina 31), past de legalisering van Xotus dus prima binnen de uitgangspunten van Haaglanden. Die ruimte bestaat ook in Haaglanden-Oost en wordt zelfs nog beter, nu de gemeente in de nota terecht stelt dat er in de toekomst “een paar duizend woningen in Ypenburg worden bijgebouwd”.
3. In de conclusies van de Structuurvisie staat dat het **“verder opvangen van de marktbehoefte voor de overige volumineuze detailhandel (bouwmarkten/tuincentrum) een kernopgave is**. Daarvoor biedt het vrijstellingsverzoek van Xotus dus een uitgelezen kans. In het RSP wordt onder meer een extra opvangmogelijkheid voor marktbehoefte ter zake van tuincentra gevonden in de regio Haaglanden Oost! (RSP, pagina 27, 28). Dat is dus volstrekt anders dan in de nota wordt aangegeven en dat staat haaks op de uitleg die het college geeft. De uitleg in de nota over de daarin genoemde tabellen is volstrekt onhelder en onbegrijpelijk. **Nogmaals, het gaat niet om uitbreiding, want Xotus was al 5.000 m2!**
4. De door de gemeente uitgesproken verwachting dat Europatuin de gevolgen van een legaal Xotus het meest zal ervaren, is nergens op gebaseerd: niet gebleken is dat de afgelopen jaren de concurrentie duurzaam is ontworcht. Voor een ontworcht is bovendien veel meer nodig dan een enkele gestelde omzetsdaling. Volgens jurisprudentie van de Raad van State is **zelfs een mogelijk faillissement van een concurrent geen bezwaar als bedoeld in de vrijstellingsregeling (zie bijvoorbeeld: ABRvS, 19-02-1998, Zutphen Bouwrecht 1998, 663)**. Het gaat namelijk om *Ruimtelijke Ordening*, niet om *Economische Ordening*.
5. Door Xotus is een **distributie planologisch onderzoek** van Logimark B.V. overgelegd. Dit rapport is deskundig en onafhankelijk opgesteld en daar mag niet zomaar aan voorbij worden gegaan. Dat doet het college wel, want **in de nota wordt over het dpo niet gesproken**. Juist als er distributie planologische argumenten worden aangevoerd, moet de gemeente ter zake haar stellingen onderbouwen. Dat doet zij in het geheel niet. Waarom is er geen tegenonderzoek door de gemeente overgelegd? Niet mag worden uitgesloten dat de gemeente vreest dat de uitkomst van een eigen dpo de argumenten om niet mee te werken aan het college zal ontnemen.
6. Dat Europatuin niet is meegenomen in de structuurvisie detailhandel kan worden verklaard uit het feit dat Europatuin pas sinds november 2003 de huidige omvang heeft. Voorheen was sprake van activiteiten die hoofdzakelijk zagen op kwekerijactiviteiten. Wellicht dat dit voor de gemeente de reden vormde om destijds geen op- of aanmerkingen te maken op de concept-structuurvisie. **De in de nota genoemde argumenten zijn niet overtuigend en naar mijn mening gelegenheidsargumenten.**

RUIMTELIJKE ARGUMENTEN

gher

1. Gesteld wordt in de nota dat natuurbehoud en natuurontwikkeling een onderlegger vormen voor het bestemmingsplan Delft-Oost. Het plan is conserverend van aard, doch een **uitzondering daarop zijn enerzijds bedrijventerrein Ypenburgsepoort en het Xotus-terrein**. Ontwikkelingen zijn volgens de nota dus mogelijk. Ten onrechte wordt dus door het college gesteld dat Xotus niet bij het achterliggende natuurgebied zou passen. Een tuincentrum (nog steeds met nadruk op kwekerij) past daar uitstekend in.
2. Ten onrechte wordt er aan voorbijgegaan dat een vrijstelling is gevraagd van het bestemmingsplan. Daarmee valt natuurlijk niet te rijmen dat het college steeds zegt dat hetgeen Xotus wil niet in de bestemming past. **Dat een vrijstelling niet past in het bestemmingsplan is volledig in overeenstemming met de aard van een vrijstellingsverzoek.**
3. In de nota doet de gemeente het voorkomen alsof een duidelijk ruimtelijk beleid wordt gevoerd. Daarbij worden een aantal zaken door de gemeente over het hoofd gezien.
4. Het bestemmingsplan Delft-Oost dateert van 1996. Voor een bestemmingsplan is dit een lange periode, want op grond van artikel 33 Wro moet een bestemmingsplan om de 10 jaar worden herzien. Het plan is dan ook niet actueel te noemen. Een duidelijke visie op het gebied bestaat niet, want veel bedrijven zijn mogelijk gemaakt met vrijstellingen. Daarnaast wordt er incidenteel een bestemmingsplan aangepast, bijvoorbeeld ten aanzien van IKEA. De gemeente houdt krampachtig vast aan een bestemmingsplan dat al lang is achterhaald en in andere gevallen niet actief wordt gehandhaafd.
5. De gemeente beroept zich op het bestaan van een maatbestemming. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het oorspronkelijke Xotus een gesubsidieerd project voor allochtone werknemers betrof. In de loop van de jaren is gebleken dat het ruimtelijke concept bijstelling behoefde in die zin, dat ten koste van de kwekerij het tuincentrum is toegenomen. Dit was nodig om Xotus rendabel te maken. Overigens geldt dat ook voor de Oosterse supermarkt en de overige detailhandel, want die mogen volgens het bestemmingsplan maximaal 500 m2 bedragen. Daar doet het college echter niet moeilijk over.
6. De gemeente heeft de situatie zoals die is gegroeid, jarenlang gedoogd. Het is ongeloofwaardig als het college stelt dat zij daarvan eind december/begin januari 2004 niet op de hoogte was. Immers, op 17 december 2003 is een handhavingsverzoek ingediend door Intratuin waarin al werd gesteld dat de exploitatie niet in het bestemmingsplan zou passen. Vervolgens hebben 2 medewerkers van Bouw- en Woningtoezicht de situatie bij Xotus gecontroleerd, doch desondanks vastgesteld dat de toenmalige situatie (en de toekomstige) geen reden vormde om te handhaven.
7. Aan advocaat M.R. Plug is persoonlijk door de heer W.M. van den Berg medegedeeld dat de "huidige exploitatie geen reden vormde om tot handhaving over te gaan" en dat "ik daarvan een schriftelijke bevestiging zou krijgen". Die bevestiging is neergelegd in brieven van het college van B&W van 8 januari 2004 en 8 februari 2004. Ook tijdens de mondelinge behandeling van het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in maart 2004 was het standpunt van de gemeente dat niet zou behoren te worden gehandhaafd.

8. Xotus mocht er dan ook op vertrouwen dat, zelfs indien later het standpunt zou worden ingenomen dat wel sprake was van strijd met het bestemmingsplan, niet tot handhaving zou worden overgegaan en dat in dat geval aan een vrijstellingsverzoek zou worden meegewerkt.
9. Voor de goede orde: er bestond ten tijde van de overname van Xotus geen aanleiding om een vrijstellingsverzoek in te dienen: de gemeente had namelijk gezegd dat er geen aanleiding bestond om te handhaven en dan valt niet in te zien waarom een vrijstelling zou moeten worden gevraagd.
10. Het indienen van het vrijstellingsverzoek is voortgekomen uit de procedure die door de andere tuincentra werd aangespannen. Xotus vertrouwde er destijds volledig op (en mocht dat ook) dat het college de aanvraag van harte zou ondersteunen.

MOBILITEITSOVERWEGINGEN

1. Het is verbazingwekkend dat het college stelt dat de infrastructuur bij Xotus een probleem oplevert. Evenzeer is het verbazingwekkend dat het college stelt dat "het vakteam mobiliteit" geen gegevens van Xotus zelf heeft kunnen krijgen: daar is immers nooit door de gemeente om gevraagd! Ten slotte is opmerkelijk dat Xotus wel een verkeersrapport heeft laten maken en de gemeente niet. Desondanks trekt de gemeente wel zonder objectieve, verifieerbare bewijzen, haar eigen conclusies.
2. Cijfers over het aantal bezoekers per dag zijn echter wel degelijk bekend: zo heeft de heer J.P. Hartman, bedrijfsleider bij Xotus, in het voorjaar van 2004 veel tijd besteed aan het uitrekenen van het aantal bezoekers per dagdeel, per dag en per uur. Die gegevens zijn ingeleverd bij bureau Logimark, die het dpo heeft opgesteld. Het dpo vormt een gedeelte van de ruimtelijke onderbouwing en is bij de gemeente bekend.
3. Uit de gegevens van Xotus komt naar voren dat er aan het eind van de dag tussen 1700-1800 uur gemiddeld 42 bezoekers komen. Dat wijkt zeer veel af van de cijfers die in de nota worden gepresenteerd. In de nota wordt bovendien nog gesproken over **600 autobezoekers** per uur. Waar dit getal vandaan komt is onbegrijpelijk: de pieken bij Xotus zitten rond de 175 auto's per uur: dat was in de maand mei op extreme topdagen!
4. Vorig jaar, op 5.000 m2, had Xotus in totaal 93.039 klanten. Dat is gemiddeld 7753 klanten per maand. Die klanten komen per fiets, bus, lopen en met de auto. Per dag zijn dat gemiddeld 287 klanten! In 9 uur verdeeld is dat veel lager dan welke getallen van de gemeente dan ook.
5. Ten onrechte houdt het college geen rekening met het onafhankelijk verkeerskundig onderzoek dat bureau **AGV Adviseurs in mobiliteit** te Utrecht heeft verricht. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van de gegevens die door de gemeente Delft aan AGV zijn verschaft. Uit dit rapport (bijlage) blijkt dat infrastructuur geen belemmering vormt voor het verlenen van de vrijstelling. Het rapport is bij de gemeente bekend, maar in de nota wordt er niet over gerept.
6. **Geconcludeerd wordt door AGV dat de activiteiten van verzoekster geen negatief effect hebben op de infrastructuur.**
7. Uit de "**Conclusie ontsluiting Xotus**" van AGV blijkt dat op de kruising Brasserskade – Kleveringweg op basis van intensiteiten uit het verkeersmodel **geen capaciteitsproblemen** bestaan. Omdat de **gemeente geen telcijfers heeft van de Kleveringweg**, heeft AGV een (over)schatting van de hoeveelheid verkeer gemaakt en *ondanks* die (over)schatting concludeert AGV dat die kruising nog steeds voldoende capaciteit heeft. Verkeerstechnisch bestaat hier dan ook geen enkel probleem met betrekking tot de infrastructuur.
8. Met betrekking tot de kruising Brasserskade – op- / afrit A13 is dit niet anders, want AGV concludeert dat op basis van de intensiteiten uit het verkeersmodel het verkeer **middels verkeerslichten goed is af te wikkelen en dat geen problemen zijn te verwachten.**
9. De telcijfers die de gemeente aan AGV heeft verstrekt zijn **niet consistent**. Op grond van de telcijfers is dan ook niet te bepalen hoe de kruising op dit moment functioneert. **Een conclusie op basis van de telcijfers kan hierom volgens AGV niet worden getrokken.**
10. De conclusie van AGV luidt echter dat **de kruising op basis van de verkeersstromen uit het verkeersmodel goed functioneert**. Overigens is dat in lijn met de mededeling bij de rechter door de gemeente: toen de rechter daar naar vroeg deelde de gemachtigde van de gemeente mee dat verkeersproblemen er "nog niet" zijn. Ik voeg daar nog aan toe dat AGV aangeeft dat

de toekomstige situatie zelfs nog zal verbeteren: verkeersproblemen waren er tot op heden niet en die zullen in de toekomst volgens AGV ook niet ontstaan.

11. Overigens vinden er momenteel werkzaamheden bij de af- en afrit bij de A13 plaats en zijn de rijstroken uitgebreid van 1 naar 2 rijstroken. De situatie is dus recent alleen maar nog beter geworden dat zij al was!
12. Daarnaast zijn er nog andere voordelen, die bij de gemeente bekend zijn: het komt voor dat er 's avonds parkeerproblemen zijn bij het kart-centrum, terwijl het parkeerterrein bij het naastgelegen tuincentrum Xotus leegstaat (pagina 34 Structuurvisie). Het parkeerterrein van Xotus kan daar zonder probleem voor worden gebruikt. Zij kan dus eenvoudig een bijdrage leveren aan de oplossing van het parkeerprobleem van andere bedrijven. Daarnaast vinden alle bedrijven op het bedrijventerrein het prettig dat er in het weekend verkeersbewegingen zijn, omdat daardoor het terrein op een natuurlijke wijze wordt beveiligd. Ook daarover heeft de gemeente verklaringen ontvangen.

CONCLUSIE:

Er wordt ten onrechte aan voorbijgegaan dat Xotus niet zal uitbreiden. Door de gemeente is toegegeven dat er "nog geen verkeersproblemen zijn". Door de verbetering van de infrastructuur zal de toekomstige situatie zelfs nog verbeteren en de situatie is zelfs al verbeterd door de huidige werkzaamheden bij de op- en afrit A13. Kortom, de infrastructuur vormt geen probleem en staat aan een vrijstelling niet in de weg.

Conclusie ontsluiting Xotus

Opbouw onderzoek

Aan de hand van intensiteiten uit het verkeersmodel van de gemeente Delft en verkeerstellingen is onderzoek gedaan naar de afwikkeling van de ontsluitende infrastructuur rondom Xotus. De intensiteiten uit het verkeersmodel hebben we verkregen tijdens een gesprek met de heer Nederveen van de gemeente Delft, d.d. 13 september 2004. Deze tellingen hebben we van de gemeente Delft per e-mail ontvangen.

Het verkeersmodel van de gemeente Delft is gebaseerd op telcijfers van november 2002 en een prognosemodel voor 2020. Dit prognosemodel geeft een mogelijk beeld van de ontwikkeling van Delft. Wat betreft de telcijfers is in het onderzoek is gewerkt met verkeerstellingen uit november 2003. Verkeerskundig gezien is de maand november de drukste maand van het jaar, en daarom wordt deze maand meestal als maatgevend beschouwd.

Het verkeersmodel geeft gedetailleerde informatie per afslagrichting. Voor de telcijfers is op basis van telcijfers van de op- en afritten van de A13 een verdeling per richting gemaakt. Deze telcijfers zijn afkomstig uit 2002, het jaar waarin ook het viaduct tussen Delft en Ypenburg gereed kwam, waardoor de geldigheid van deze verdeling niet gegarandeerd is.

Voor de kruisingen Brasserskade – Kleveringsweg en Brasserskade – op-/afrit A13 zijn de telcijfers en modelwaarden nader bestudeerd. Deze kruisingen zijn voorzien van verkeerslichten, die over het algemeen bepalend zijn voor de kwaliteit van de afwikkeling van het verkeer.

Aangezien Xotus tijdens de ochtendspits niet open is, zullen bezoekersaantallen tijdens de ochtendspits geen invloed hebben op de verkeersafwikkeling van bovengenoemde kruisingen. De verkeersafwikkeling in de ochtendspits is daarom niet nader onderzocht.

Huidige situatie

Conclusie kruising Brasserskade – Kleveringsweg

De intensiteiten die deze kruising te verwerken krijgt zijn klein. Op basis van intensiteiten uit het verkeersmodel is er op deze kruising geen capaciteitsprobleem. Deze conclusie is op basis van telcijfers iets moeilijker te trekken. Aan-

gezien alleen telcijfers bekend zijn vanaf de Kleveringsweg, moet voor de Brasserskade een aanname worden gedaan. Om toch een uitspraak te kunnen doen is gerekend met de intensiteiten van de Brasserskade tussen de Poortweg en de A13. Hiermee maken we een grove overschatting van de hoeveelheid verkeer op de kruising met de Kleveringsweg. Ondanks deze overschatting blijkt de kruising nog steeds voldoende capaciteit te hebben.

Conclusie kruising Brasserskade – Op-/afrit A13

Over deze kruising wordt veel verkeer afgewikkeld. Op basis van de intensiteiten uit het verkeersmodel is het verkeer door middel van verkeerslichten goed af te wikkelen en zijn geen problemen te verwachten.

Om met de telcijfers de kruising te beoordelen, is het van belang welke afslagbewegingen er worden gemaakt. Door inconsistentie van verschillende telcijfers is moeilijk te bepalen hoe de kruising op dit moment functioneert. In ieder geval zijn de problemen op deze kruising grotendeels afhankelijk van de stroom die afkomstig is uit de westelijke richting (Delft) bij een gegeven hoeveelheid verkeer uit oostelijke richting. De gevoeligheid voor de verdeling van het verkeer uit de andere richtingen is relatief klein.

Om de verdeling van het verkeer vanuit het westen te bepalen is gekeken naar de samenhang van de verschillende tellingen. Daaruit bleek dat de tellingen van de gemeente Delft slecht overeenkomen met de visuele tellingen¹ van de A13 uit 2002. Daarom is besloten om alleen de verdeling over de richtingen uit deze tellingen af te leiden.

In eerste instantie is gekeken naar de verdeling van het verkeer uit westelijke richting. In dat geval slaat 49% van het verkeer linksaf en 51% rijdt rechtdoor. In deze situatie is het verkeer over de kruising zeer goed af te wikkelen. In deze situatie rijdt er echter meer verkeer rechtdoor (richting Ypenburg) dan volgens de telling over dit wegvak rijdt, de cijfers zijn inconsistent.

In tweede instantie is teruggerekend vanaf dit laatstgenoemde wegvak. Op basis van dit telcijfer en de hoeveelheid verkeer die vanaf de afrit A13 richting Ypenburg rijdt, kan op die manier de verdeling van het verkeer uit westelijke richting worden bepaald. Met deze rekenmethode wordt gevonden dat 97% van het verkeer linksaf slaat, en 3% rechtdoor. In dit geval is een werkende

¹ Verkeerstellingen A13 en A4, Rijkswaterstaat. Verkregen via de gemeente Delft

verkeersregeling bij de huidige configuratie niet te realiseren. De verdeling van het verkeer over de richtingen is echter niet realistisch.

Tenslotte is nog een derde berekening uitgevoerd. In dit geval is verondersteld dat zoveel mogelijk verkeer richting Ypenburg uit het westen komt, waarbij wel wordt voldaan aan het telcijfer. Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de verdeling van de eerste berekening, zonder echter het telcijfer te overschrijden. Hieruit volgt dan dat er geen verkeer vanaf de afrit A13 richting Ypenburg afslaat. In dit geval is een verkeersregeling te realiseren die functioneert, maar de verkeersstroom vanaf afrit A13 richting Ypenburg is niet realistisch.

De telcijfers die ons voor dit onderzoek ter beschikking stonden geven onvoldoende informatie (geen verdeling over de richtingen of alleen cijfers van open afritten) en vertonen onderling inconsistentie. De berekeningen tonen aan dat een conclusie op basis van een combinatie van deze cijfers niet goed te trekken is. Voor deze kruising kan daarom alleen worden geconcludeerd dat de kruising op basis van de verkeersstromen uit het verkeersmodel goed functioneert.

Toekomst

Op dit moment wordt al gewerkt aan de reconstructie van de Poortweg. Als deze gereed is wordt op termijn de Brasserskade afgesloten voor doorgaand verkeer. Op dat moment worden de verkeersstromen richting Kleveringsweg zeer klein. Deze kruising, of een eventuele nieuwe kruising krijgen dan zulke kleine verkeersstromen te verwerken dat hier geen problemen meer zijn te verwachten.

Op basis van de resultaten van het verkeersmodel van de gemeente Delft is ook een berekening uitgevoerd voor de kruising Brasserskade – Op-/afrit A13 voor een scenario in 2020. In deze toekomstige situatie zal het verkeer goed afgewikkeld kunnen worden.

Vanuit de gemeente kon ons nog niet verteld worden hoe de aansluiting van de Poortersweg met de Brasserskade wordt vormgegeven. We hebben berekend dat dit zowel met een enkelstrook rotonde als een kruising met verkeersregelinstantie is te realiseren. In ieder geval zal de kleine hoeveelheid verkeer van de Brasserskade geen problemen veroorzaken in de afwikkeling van dit verkeer.

FINANCIEEL JURIDISCHE ASPECTEN

1. Ten onrechte lijkt de gemeente de weg van de minste weerstand te willen kiezen. Indien de gemeente vreest voor planschadeverzoeken wijs ik erop dat de inwilliging van dergelijke verzoeken niet voor de hand ligt.
2. Het gaat in eerste instantie om ruimtelijke ordening, niet om economische ordening. Als het risico dat een planschadeverzoek wordt neergelegd altijd een reden vormt om niet aan een vrijstellingsverzoek mee te werken, kan er nimmer een project ontwikkeld worden. Het enkele feit dat gedreigd wordt met planschadeclaims mag geen reden vormen voor de gemeente om niet mee te werken. Bovendien zijn gemeenten daarvoor vaak verzekerd.
3. Bovendien is het maar zeer de vraag of een concurrentiebelang in het kader van artikel 49 Wro gehonoreerd kan worden. Mijns inziens is die kans niet erg groot. In elk geval zijn mij geen gepubliceerde uitspraken bekend waarin planschade is toegewezen wegens omzetsderving door de vestiging van een concurrent. Ik meen dat concurrentie met concurrentie moet worden bestreden en het risico dat een ondernemer loopt door de enkele vestiging van een andere ondernemer is te omschrijven als het risico dat de ondernemer in het normale, maatschappelijke verkeer, loopt.
4. Europatuin ligt ongeveer 3 kilometer van Xotus. Intratuin Pijnacker ligt veel dichterbij Europatuin en het ligt daarom meer voor de hand om te veronderstellen dat deze tuincentra veel eerder last van elkaar hebben en dat de invloed van Xotus klein is. Al sinds jaar en dag komt ongeveer 60% van de cliënteel van Xotus van buiten het marktgebied, zo blijkt bijvoorbeeld uit het dpo van Logimark. Dat komt mede door de bijzondere formule die Xotus hanteert.
5. Ook hier uit volgt de conclusie dat de gemeente zoekt naar gelegenheidsargumenten. De gemeente weet immers niet precies hoe het juridisch zit met planschadeclaims: zij zegt daarover dat daar nog advies over wordt uitgebracht. Onder die omstandigheden mag dit argument dan ook niet bij voorbaat al aan Xotus worden tegengeworpen.
6. Voor zover de gemeente stelt dat een bezwaar tegen een eventueel verleende vrijstelling gerede kans van slagen heeft, merk ik op dat het verlenen van vrijstelling een discretionaire bevoegdheid is. Als de gemeente wil meewerken zijn er legio argumenten die dat positieve besluit kunnen onderbouwen. Er zijn meer argumenten die pleiten voor vrijstelling, dan die pleiten tegen vrijstelling.
7. Daar staat van de zijde van de overige tuincentra slechts tegenover dat zij de concurrentie niet willen gedogen. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is **zelfs een mogelijk faillissement van een concurrent geen bezwaar als bedoeld in de vrijstellingsregeling (zie bijvoorbeeld: ABRvS, 19-02-1998, Zutphen Bouwrecht 1998, 663)**. Het gaat namelijk om *Ruimtelijke Ordening*, niet om *Economische Ordening*.
8. Kortom, als de gemeente wil, wordt gevraagd een vrijstelling verleend en is daar juridisch geen speld meer tussen te krijgen.

Geachte leden van deze commissie.

Mijn naam is Jan Piet Hartman, sinds 1 mei 2000 bedrijfsleider van XOTUS. Een belangrijke datum, want op dat moment opende XOTUS een tuincentrum van ongeveer 7000 m². een tuincentrum wat sterk ideologisch gestoeld was.

Op het moment dat ik in dienst kwam was XOTUS zo goed als failliet. Reden: er werd niet commercieel gedacht, in een veel te duur pand, met een zeer gammel ondernemers plan.

Gelukkig, na een periode van interim management kon ik aansluiten bij Belmont exploitaties. Rust en werkgelegenheid voor de mensen leken gegarandeerd. In de voorgaande 6 maanden hadden we de 'zieke bedrijfsonderdelen' als ecologische exotische groenteteelt als weggesaneerd.

De 2 medewerkers welke de kwekerij verzorgden werden ingezet in de kweek van siergewassen.

Het assortiment zoals dat al bestond sinds 2000 werd verder doorgezet, daarnaast werd er meer kado ingebracht. Het mult culturele wat moeizaam in omzet was om te zetten werd gedag gezet, er werd einde ijk een commerciële koers gevaren.

Het personeels bestand groeide geleidelijk aan met veel parttimers tot ruim 50 personen.

Toch waren er redenen tot onrust, de kosten waren te hoog, de omzet te laag, er was niet voldoende kracht om te investeren.

Gekozen werd november 2002 voor een specialisatie in planten en potten, gecombineerd met discounter prijzen. Reden, goedkoper kun je geen TC runnen, minimale investeringen, maximaal rendement.

2003 was een jaar met 70% omzet groei. De planten groeiden tot in de hemel, de omzet steeg, het rendement nam echter door de discountprijzen teveel af. In oktober stond het water ons opnieuw tot aan de lippen.

Een overname door SB was een feit in december, de uitvoering vond plaats in januari.

Na bijna 4 jaar knokken tegen zaken waar ik invloed op had, consumenten, assortimenten enz. kwam er rust in de tent. Van zeer korte duur.

Nu worden we na weer 1 jaar onderuit gehaald op voor ons gevoel oneigenlijke argumenten. Echte waarheid komt voor ons gevoel niet boven tafel.

Ik zou hier in januari 2004 gestaan hebben namens ruim 50 personeelsleden. Ik sta hier nu namens nog maar 33 personeelsleden.

Wethouder Baljé garandeerd persoonlijk onze werkgelegenheid heeft hij mij gezegd.

In een kwekerij met 727 m² winkel heb ik 2-3 personen nodig in de kwekerij, 5-6 personen in de winkel. Wat is dan de oplossing voor die ruim 40 andere personen??

Veel van mijn mensen werken hier al een aantal jaren, een aantal mensen is hier gekomen uit werkgelegenheidsprojecten. Zijn niet of moeilijk herplaatsbaar.

Ik kan niet bevatten dat de gemeente Delft zo licht lijkt om te springen met werkgelegenheid. De situatie voor mijn mensen wordt ernstig. Wij slapen al een paar maanden niet zo goed, sinds 6 oktober slapen mijn mensen zelfs heel erg slecht.

Commissie neem uw verantwoording voor het enige tuincentrum in Delft! Geef ons onze 7000 m² winkel terug.

Robert Jan Uitterdijk

- Door de gemeente is ondubbelzinnig het vertrouwen gewekt dat ik de exploitatie van Xotus zonder problemen kon overnemen.
- Dit is mondeling, maar ook schriftelijk bevestigd door de gemeente in de brieven van 8 januari en 4 februari 2004.
- Hierom heb ik een huurovereenkomst voor 7½ jaar gesloten en betaal ik meer dan € 515.000 per jaar voor de huur.
- Ik begrijpelijk absoluut niet waarom de gemeente een ommezwaai heeft gemaakt
- Als de gemeente in januari 2004 expliciet zegt dat zij nu en in de toekomst niet wil gaan handhaven, terwijl de gemeente de situatie ter plekke al jaren kent, kan de gemeente toch niet opeens een ander standpunt innemen? Als de gemeente zegt dat zij niet wil handhaven, mag ik daar toch op vertrouwen? Ik mag er dan toch ook op vertrouwen dat de gemeente daar zonder duidelijke reden niet op terug gaat komen?
- Ik begrijp dat allemaal niet, want ik vind dat we met Xotus in een behoefte voorzien. Naar mijn mening is dat een belang van de Delftsche burger en van de gemeente Delft, want we zorgen voor veel werkgelegenheid.
- Ik heb al eerder gezegd dat ik de oorspronkelijke doeleindenomschrijving wil handhaven. Het wijzigingsverzoek is naar mijn mening niet meer dan een accentverschuiving: er wordt niets bijgebouwd, er hoeven geen bouwvergunningen te worden verleend, en niemand zal een verandering in de omgeving zien.
- In de Structuurvisie staat op pagina 58 dat het wensbeeld van Haaglanden is dat “tuincentra worden gecombineerd met andere functies”. Bij uitstek biedt Xotus daarvoor mogelijkheden
- Culturele activiteiten, trouwlocatie, beeldenexpositie. Ik heb daarover op 17 augustus 2004 een ondernemersplan: “Visie op maatschappelijke functie Xotus Delft” ingediend. In de nota van het college zie ik daarover vreemd genoeg niets terug.
- Het spreekt voor zich dat deze ideële activiteiten bekostigd moeten worden, want er worden geen subsidies verleend door de gemeente. Alle activiteiten moeten dus gefinancierd worden door het tuincentrum.
- De exploitatie van een tuincentrum van 5.000 m2 is daarvoor cruciaal en bestaat overigens al jaren. Dat blijkt duidelijk uit de Structuurvisie detailhandel. Ook de rechter heeft dat onlangs erkend.

- Als de gemeente wil dat wij de bestemming terugbrengen naar de situatie van voor mei 2000, kan ik de huur niet meer opbrengen, evenmin als de personeelskosten. Dat betekent dat Xotus uiteindelijk failliet zal gaan.
- Toen de gemeente in december 2003 vernam dat Staelduinsebos de exploitatie ging voortzetten had zij mij moeten waarschuwen dat ik een probleem kon krijgen. Dat bleek bijvoorbeeld uit de brief van Intratuin.
- De gemeente Delft heeft mij niet gewaarschuwd: sterker nog, de gemeente heeft voor mij de doorslag gegeven om de aandelen van Xotus over te nemen. Had de gemeente mij gezegd dat zij handhaving overwoog, dan had ik de aandelenoverdracht definitief gecanceld.
- Ik voel mij als ondernemer erg in de steek gelaten. De gemeente heeft mij als een donderslag bij heldere hemel laten vallen. Als zij direct duidelijk was geweest, had ik de schade nog kunnen beperken. Nu kan ik niet meer terug. Nu leidt het handelen van de gemeente tot grote schade en mogelijk een nieuw faillissement van Xotus.
- Ik wil mijn personeel iets moois bieden, maar ook de gemeente Delft. Met de plannen die ik heb, is er een groot algemeen, Delfts belang om Xotus te behouden.

Voorstellen

Jan van Heijningen

Vanaf 1959 ondernemer-kweker aan de rand van het Staelduinsebos

Kavel 30 bij 300 meter met rij bomen erlangs

1975 Medewerking gemeente oprichting T.C. Staelduinsebos

Ook zit ik al 20 jaar in de gemeenteraad, laatstelijk met voorkeur nog gekozen in de raad van de nieuwe gemeente Westland

Robbert-Jan is bij mij als zaterdaghulp binnen gekomen

Hij heeft in 1995 mijn bedrijf overgenomen en heeft inmiddels 6 zaken

En bij de zesde zaak ging het mis. En dat is Xotus

Hoe heeft dat kunnen gebeuren

Zorgvuldig zoals hij is heeft hij voor de ondertekening van de huur-cq voorlopig koopcontract kennis genomen van de brief van de gemeente Delft waarin werd aangegeven dat de gemeente de gedoogsituatie zal voortzetten

Desalniettemin heeft Robbet-Jan toch een aanvraag ingediend voor een Art. 19 procedure om de zaak te legaliseren. Wie schetst mijn verbazing dat hij als antwoord daarop alleen te horen kreeg dat er weer handhavend zou worden opgetreden

En dat niet alleen, na de alleszins voorspelbare uitspraak van de kantonrechter werd na dat de zaak onder goedkeuring van de ambtenaar was ingeperkt werd er al snel een stok gevonden om de hond te slaan toen een paar mensen onder het lint waren gekropen om iets te pakken en de eerste rekening van 16000 euro was binnen

Beste commissieleden, zo gaat men in Delft toch niet met z.n. ondernemers om?

De situatie overziende is het n.l. helemaal niet nogelijk om in een kas van 7000 m 700 meter af te zonderen voor verkoop tuinproducten

Moet u zich eens voorstellen hoe je 10 % van een kas kan verwarmen? Ik weet als kweker uit het verleden dat de luchtvochtigheid, de warmte en of de kou zich nooit zal verstaan met de verkoopruimte. Dit kan dan ook helemaal niet. Het wordt hem hier gewoon onmogelijk gemaakt om te ondernemen. En dat mag toch niet de bedoeling zijn?

Zelfs in de gedoogsituatie is al gebleken dat de ene ondernemer failliet is gegaan en de ander bijna

Hier is een ondernemer bereid om van Xotus een parel voor Delft van te maken.

Elke andere ondernemer zal met deze agrarische bestemming in de toekomst schipbreuk leiden,

Wat mag dan nog de reden zijn die het college van uw stad heeft om deze bestemming te handhaven?

Het moet toch onvoorstelbaar genoemd worden dat als het Staelduinsebos moet wijken voor het handhaven cq het niet wijzigen van de bestemming deze daarna alsnog gewijzigd gaat worden in ik weet niet welke?

Dan zou men met recht mogen spreken van onbehoorlijk bestuur, en daar zie ik de stad Delft nog echt niet voor aan

Geachte Commissie, ik doe bij deze een beroep op uw gezonde verstand. Dit kan, en mag niet gebeuren. U kunt zich niet veroorloven deze onwerkelijke bestemming op dat perceel te blijven houden, en u zult het voorlopig dan ook niet meer kunnen veranderen.

De 23000 handtekeningen geven aan dat de burger het niet eens is met uw college

Jan van Heijningen 's-Gravenzande