

Gemeente Scherpenzeel



Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan
Dorpsstraat - Vijverlaan

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan
Dorpsstraat-Vijverlaan

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
Afdeling Ruimte en Groen

Auteur: R. Raat-Reitsma/J. de Ruiters-van der Leest

Datum: 20 januari 2021

INHOUD

1. Inleiding.....	3
2. Procedure.....	4
3. Zienswijzen.....	5
4. Gevolgen voor het bestemmingsplan.....	16

1. Inleiding

Op de locatie van de huidige Aldi aan de Dorpsstraat is een plan ontwikkeld voor de bouw van een nieuwe supermarkt en de bouw van 24 appartementen. Aan de achterzijde van het pand zal een parkeerplaats worden aangelegd, dat aansluit op de parkeerplaatsen van de aan de Parklaan gelegen appartementen.

Het deel van het bestemmingsplan Weijdelaar, dat de mogelijkheid biedt om 21 appartementen te bouwen aan de zijde van de Dorpsstraat komt hiermee te vervallen.

In deze nota zienswijzen zijn de zienswijzen opgenomen die tegen het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat-Vijverlaan zijn ingediend.

2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat-Vijverlaan heeft vanaf 9 december 2020 t/m 19 januari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

De kennisgeving hiervan is gepubliceerd in de Staatscourant en de Scherpenzeelse krant en het plan is via de gemeentelijke website te raadplegen op Ruimtelijke Plannen.

Daarnaast is het plan naar de provincie en het waterschap gezonden.

Er zijn tijdens de ter inzage termijn 5 zienswijzen ingediend. Deze worden in het volgende hoofdstuk samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 worden de gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

3. Zienswijzen

Zienswijze 1, ingekomen op 11 januari 2021

1a De rijroute van de vrachtwagen dient via de Dorpsstraat te lopen

De indiener van de zienswijze geeft aan dat in de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan al is aangegeven dat de rijroute van de vrachtwagen naar de supermarkt via de Dorpsstraat en niet via de Molenweg zal lopen. Hij benoemt de bezwaren, die hij heeft tegen de rijroute via de Molenweg onder meer voor schoolgaande kinderen, overstekende ouderen, bezoekers van eerstelijnscentrum 't Foort en Huis in de Wei.

1b Er wordt afgeweken van de parkeernorm

Er wordt afgeweken van de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning die in de wetgeving/verordening is vastgesteld.

Gemeentelijk beantwoording

1a De rijroute van de vrachtwagen dient via de Dorpsstraat te lopen

Het is vooralsnog de insteek om de vrachtwagens via de Dorpsstraat te laten rijden, zoals nu ook plaatsvindt naar de huidige supermarkt op die locatie. De Molenweg is op dit moment niet ingericht voor zwaar verkeer.

1b Er wordt afgeweken van de parkeernorm

Er wordt verwezen naar een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor het parkeren in de gemeente Scherpenzeel is het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen van toepassing. In dit bestemmingsplan worden de cijfers van het CROW als richtlijn genomen voor de parkeernorm bij ontwikkelingen in de gemeente. In bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan wordt een parkeernorm aangegeven voor midden/goedkope etagewoningen, waaronder de betreffende appartementen vallen, van 0,7 – 2 parkeerplaatsen per appartement. (Voor de appartementen is in de toelichting van het bestemmingsplan ten onrechte aangegeven dat hier een parkeernorm van 0,9 – 2 parkeerplaatsen van toepassing is. Deze norm is van toepassing voor grondgebonden sociale huurwoningen). Hierbinnen kan de gemeente een parkeernorm vaststellen. In dit geval is deze op 1 gesteld. Hierbij baseren wij ons op de recente ervaringen met parkeren binnen Weijdelaer fase 2 (het nieuwe woongebouw grenzend aan het plangebied), de verwachte doelgroep van de woningen (met name ouderen in een gebied dat als woon-zorgzone wordt gezien) en de eerder vastgelegde rechten in de overeenkomst met Woonstede over de ontwikkeling van het plan Weijdelaer.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2, ingekomen op 11 januari 2021

2a. Er wordt ten onrechte geconcludeerd dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied

De indiener van de zienswijze geeft aan, dat in de toelichting van het bestemmingsplan ten onrechte geconcludeerd wordt dat er geen beschermde soorten als huismussen/gierzwaluwen en vleermuizen zijn aangetroffen in het plangebied. In het uitgevoerde onderzoek op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt aangegeven, dat nader onderzoek moet plaatsvinden naar beschermde soorten. Dit nadere onderzoek is niet uitgevoerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt naar bijlage 3 van het bestemmingsplan verwezen, waarin dit nadere onderzoek is opgenomen. In deze bijlage is het archeologisch onderzoek opgenomen en geen nader onderzoek. Ook moet een jaarrondonderzoek naar beschermde soorten gedurende een jaar worden uitgevoerd.

2b. De ladder van duurzame verstedelijking is wel van toepassing op de ontwikkeling gelet op de bouwmogelijkheden van 2.500m² binnen het bouwvlak

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is omdat de uitbreiding van de supermarkt kleiner is dan 500m² en daardoor niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk een supermarkt met een oppervlakte van 1.500m² te realiseren. Doordat het bouwvlak 2.500m² is kan de supermarkt met 1.000m² worden uitgebreid ten opzichte van de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan.

Hierdoor is de ladder duurzame verstedelijking wel van toepassing en zal de behoefte voor de uitbreiding dienen te worden aangetoond.

2. Uit een onderzoek zal blijken dat er onvoldoende behoefte is aan uitbreiding door het ontbreken van een afzetmarkt en dat er ten onrechte concurrentie met andere detailhandel/supermarkten binnen Scherpenzeel ontstaat. Er wordt verwezen naar een onderzoek dat niet als bijlage is bijgevoegd en dat is onvoldoende als onderbouwing.
3. Naast een supermarkt bieden de regels in het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor onder meer detailhandel, kantoor, horeca en dienstverlening ook hiervoor ontbreekt nader onderzoek en onderbouwing voor de uitbreiding.
4. Door het ontbreken van een toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zoals aangegeven in artikel 3.1.6 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

2c. De parkeer- en verkeersdruk zal onaanvaardbaar toenemen en bij het berekenen van de parkeernorm wordt in het rapport van verkeerde uitgangspunten uit gegaan.

1. De parkeer- en verkeersdruk in het gebied zal onaanvaardbaar toenemen. De uitbreiding van de supermarkt veroorzaakt extra parkeerdruk, die tot onveilige

situaties leidt, mede door de vrachtwagens die door het centrum rijden en langs het winkelend publiek over het parkeerterrein.

Verzocht wordt de ontwikkelaar te verplichten ondergronds te parkeren.

2. Het plan is niet in overeenstemming met het parkeerbeleid en het rapport gaat uit van verkeerde uitgangspunten.
Het rapport van Megaborn, waarnaar verwezen wordt is niet bijgevoegd, waardoor het bestemmingsplan niet goed is onderbouwd.
Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een bvo van 1.830m² terwijl 2.500 bvo is toegestaan op grond van het bestemmingsplan en hierdoor 97,5 parkeerplaatsen nodig zijn in plaats van 71,5.
Eveneens is ten onrechte voor de 24 woningen uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning, op basis van het vigerende bestemmingsplan Weijdelaar uit 2016 terwijl er een bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen uit 2018 ligt.
Er wordt geen rekening gehouden met bezoekers.
3. Er is niet gekeken naar de parkeernorm voor de overige bestemmingen, die ook op deze bestemming zijn toegestaan. Ook deze bestemmingen worden niet in de toegestane oppervlakte beperkt en er kunnen meer woningen worden gerealiseerd dan 24, wat tot een grotere vraag naar parkeerruimte als gevolg heeft. Dit staat ook niet in de berekening.
4. In de toelichting wordt aangegeven, dat gebruik gemaakt wordt van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, waardoor het aantal te realiseren parkeerplaatsen kan worden verlaagd.
Uit het beleid blijkt echter niet dat dubbelgebruik is toegestaan. Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen geeft aan dat zoveel mogelijk op eigen terrein moet worden geparkeerd, wat ook opgenomen is in de planregels. Bij dubbelgebruik wordt gebruik gemaakt van parkeerplaatsen uit een ander plan, die geen eigendom zijn van de supermarkt. Deze parkeerplaatsen zijn al in gebruik bij de elders gerealiseerde woningen.

De conclusie is dat er te weinig parkeerplaatsen in het plangebied zijn ook bij dubbelgebruik zijn er slechts 92 parkeerplaatsen in plaats van 100 parkeerplaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

2a. Er wordt ten onrechte geconcludeerd dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied

Uit het uitgevoerde onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) bleek inderdaad, dat de aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied niet kon worden uitgesloten. Vervolgens is opdracht gegeven hier nader onderzoek naar uit te voeren, dit is uitgevoerd door Econsultancy (rapport 24-9-2020).

Uit dit rapport blijkt dat in de periode april 2020 tot en met september 2020 de benodigde controles ter plaatse zijn geweest naar de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De conclusie uit het rapport is, dat deze soorten niet aanwezig binnen het plangebied er wordt hiermee aan de Wnb.

De conclusie hierover in de toelichting van het bestemmingsplan is juist weergegeven. In bijlage 3 bij de toelichting is echter het verkeerde onderzoek opgenomen, hierin had het ecologische onderzoek opgenomen moeten worden in plaats van het archeologisch onderzoek. Dit zal worden hersteld.

Met betrekking tot de opmerking over het jaarrond onderzoek kan het volgende worden aangegeven.

Een jaarrond onderzoek houdt in dat het noodzakelijk is om meerdere momenten gedurende het jaar onderzoek uit te voeren. Afhankelijk van de periode waarin dit wordt gestart duurt dit een kortere of langere periode.

Zoals aangegeven is het onderzoek in het plangebied in april gestart waardoor dit in september kon worden afgerond.

2b. De ladder van duurzame verstedelijking is wel van toepassing op de ontwikkeling gelet op de bouwmogelijkheden van 2.500m² binnen het bouwvlak

1. Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd worden via de ladder van duurzame verstedelijking. Hierbij dient aangetoond te worden dat er behoefte is aan de betreffende ontwikkeling. Of een uitbreiding van een supermarkt onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt is afhankelijk van de grootte van de uitbreiding. Uit uitspraken van de bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat de ladder van duurzame verstedelijking alleen hoeft te worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Een uitbreiding onder de 500m² wordt volgens de Raad van State niet als nieuw gezien.

De te realiseren supermarkt in het plangebied heeft een oppervlakte van 1.830m². Binnen het huidige bestemmingsplan is het mogelijk een supermarkt van ruim 1.500m² te realiseren. Het gaat dus om een uitbreiding van ca. 380m². Deze oppervlakte blijft onder de door de Raad van State aangegeven ondergrens van een uitbreiding van 500m², waardoor de ladder toets hier niet hoeft te worden toegepast.

Er wordt juist geconstateerd dat op de verbeelding een bouwvlak staat aangegeven met een oppervlakte van 2.500m² waarbinnen een supermarkt zich kan vestigen. Dit wordt hersteld door de vestiging van een supermarkt binnen dit bouwvlak te maximaliseren op 1.830 m². De overige ruimte binnen het bouwvlak is nodig voor de ingang en bergingen van de bovengelegen woningen en de laad- en losvoorziening.

2. Uit het uitgevoerde onderzoek van Areaal advies uit 2019 blijkt, dat er ruimte is voor uitbreiding van winkelloppervlakte ten behoeve van een supermarkt in Scherpenzeel als gekeken wordt naar de marktruimte in de gemeente Scherpenzeel, Woudenberg en Renswoude. Zeker als daarbij rekening wordt gehouden met de noodzakelijkheid om hun bedrijfsconcepten ook in de toekomst te kunnen uitvoeren. Concepten waarin sfeer en beleving (en daarmee ook meer ruimte) een steeds belangrijkere rol in nemen.

In het onderzoek werd overigens nog uitgegaan van een nieuwe Aldi aan de Breelaan. De Aldi gaat echter verhuizen naar het huidige Jumbopand en zal daarmee minder uitbreidingsruimte kennen. Daarmee sluit de voorgestane uitbreiding nog beter aan op de berekende marktbehoefte.

Daarnaast kan nu al gesteld worden dat inwonersprognose zeer behoudend was. Scherpenzeel en buurgemeenten kennen een groot bouwprogramma voor de komende jaren. De voorziene inwonersgroei voor 2025 is eind 2020 al behaald en zal nog verder gaan toenemen. Dit betekent alleen maar dat er meer (theoretische) marktruimte zal zijn dan in 2019 becijferd.

Concurrentie met andere supermarkten in Scherpenzeel is er niet. Aldi en Jumbo zijn de enige twee supermarkten in het dorp en beiden zijn met elkaar overeengekomen om van locatie te wisselen en nieuw te bouwen dan wel te verbouwen. Daarnaast vullen beide supermarktformules elkaar goed aan en bedienen ze ieder hun eigen markt.

Supermarkten kunnen concurreren met andere detailhandel. Het is ook mogelijk dat dit met de uitbreiding voor sommige branches toeneemt. Feit is echter dat Scherpenzeel een boodschappencentrum is. Het centrum moet het hebben van zijn twee supermarkten als belangrijkste trekkers. Daarmee kunnen juist ook de overige winkels profiteren van de toegenomen aanloop. Te kleine verouderde supermarkten zullen uiteindelijk een negatief effect hebben op het hele centrum.

Het uitgevoerde onderzoek door Areaal Advies zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

3. De regeling voor meerdere functies is gebruikelijk binnen een bestemming 'Centrum'. Dit geldt voor alle gebieden in ons centrum met deze bestemming. Ook in de vigerende situatie is er sprake van een bestemming Centrum met genoemde gebruiksfuncties binnen het bestaande bouwvlak van 1.500 m². In de nieuwe situatie is het bouwvlak circa 1.000 m² groter geworden en daarmee ook de mogelijkheden voor deze functies. Een dergelijke uitbreiding is niet onderzocht vanuit de ladder van duurzame verstedelijking. In het bestemmingsplan zullen deze functies dan ook gemaximaliseerd worden op 1.500 m², waarmee wordt aangesloten op de vigerende situatie.
4. Zoals onder de hiervoor aangegeven punten is aangegeven is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan. De

uitbreiding van het bouwplan van 330m² ligt namelijk onder de ondergrens van 500m² waarvoor de ladder van duurzame verstedelijking op grond van de jurisprudentie moet worden toegepast.

2c. De parkeer- en verkeersdruk zal onaanvaardbaar toenemen en bij het berekenen van de parkeernorm wordt in het rapport van verkeerde uitgangspunten uit gegaan.

1. Er is een verkeerskundig advies naar de herontwikkeling van de supermarktlocaties in Scherpenzeel gedaan door Megaborn (11 maart 2019). Waarin ook de locatie van onderhavig bestemmingsplan is meegenomen. Uit het onderzoek blijkt, dat in 2016 de parkeerdruk is gemeten, waaruit blijkt, dat de parkeerdruk in dit gebied in het algemeen niet hoog is en vaak rond de 50% ligt. Op basis van deze gegevens zijn geen parkeerproblemen in de omgeving van de nieuwe supermarkt te verwachten.

Het aantal verkeersbewegingen in het plangebied zal met 700 voertuigen per dag toenemen. Dit is niet zodanig dat dit een negatief effect heeft op de verkeersdruk in het gebied.

Het terrein heeft de mogelijkheid om voldoende parkeergelegenheid bovengronds aan te leggen. Er is hier dus geen noodzaak om te kijken naar mogelijkheden om ondergronds te parkeren.

2. Zoals onder de beantwoording van reactie 2b onder 1 aangegeven, wordt de oppervlakte van de supermarkt gemaximaliseerd op 1.830m². Dat sluit aan op de berekende 71,5 parkeerplaatsen (3,9 parkeerplaats per 100m² bvo)

Wat betreft het parkeerbeleid. Voor het parkeren in de gemeente Scherpenzeel is het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen van toepassing. In dit bestemmingsplan worden de cijfers van het CROW als richtlijn genomen voor de parkeernorm bij ontwikkelingen in de gemeente.

In bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan wordt een parkeernorm aangegeven voor midden/goedkope etagewoningen, waaronder de betreffende appartementen vallen, van 0,7 – 2 parkeerplaatsen per appartement.

(In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte aangegeven dat hier een parkeernorm van 0,9 – 2 parkeerplaatsen van toepassing is. Deze norm is van toepassing voor grondgebonden sociale huurwoningen).

Hierbinnen kan de gemeente een parkeernorm vaststellen. In dit geval is deze op 1 gesteld. Hierbij baseren wij ons op de recente ervaringen met parkeren binnen Weijdelaer fase 2 (het nieuwe woongebouw grenzend aan het plangebied), de verwachte doelgroep van de woningen (met name ouderen in een gebied dat als woon-zorgzone wordt gezien) en de eerder vastgelegde rechten in de overeenkomst met Woonstede over de ontwikkeling van het plan Weijdelaer.

Samenvattend gaat het dan om 71,5 parkeerplaatsen voor de supermarkt en in totaal om 48 parkeerplaatsen voor de woningen. Als vervolgens, conform CROW, rekening wordt gehouden met dubbelgebruik leidt dit tot een behoefte van 100 parkeerplaatsen.

Daarmee wordt meer gedaan dan strikt noodzakelijk. Strikt juridisch gezien hoeven alleen parkeerplaatsen voor de toevoeging aan winkelmeters, zijnde 680 m² te worden toegevoegd. Dit betekent 26,5 in plaats van 71,5 parkeerplaatsen. Wordt naar het gehele bouwvlak, met een oppervlakte van 1.500 m², waar nu al een supermarkt mogelijk is, gekeken, dan gaat het nog maar om een toevoeging van 13 parkeerplaatsen. Er wordt in het plan dus feitelijk van 58,5 meer parkeerplaatsen uit gegaan dan strikt noodzakelijk.

Daarom is in de toelichting ook aangegeven dat, gezien deze situatie waarin er al een supermarkt is, 12 bestaande parkeerplaatsen aan de Vijverlaan worden toegerekend aan het nieuwe plan. Dit is niet meer dan redelijk gezien de voorgaande cijfers en de feitelijke parkeerdruk.

Voor de volledigheid en duidelijkheid wordt het verkeerskundig onderzoek van Megaborn toegevoegd aan de bijlagen.

3. De parkeernorm voor detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden is in het algemeen iets lager dan voor een supermarkt. De parkeernorm voor een supermarkt is 3,9 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de andere functies ligt de marge tussen 0,1 – 3,8 parkeerplaats per 100 m². Geconcludeerd kan worden dat ook voor de andere functies voldoende parkeergelegenheid kan worden aangelegd, waarbij ook hier weer van toepassing is dat bestaande tekorten uit het verleden niet hoeven te worden gecompenseerd bij een uitbreiding van het plan. Aangezien we, zoals gesteld onder de beantwoording van reactie 2b onder 3, de oppervlakte van deze functies maximaliseren tot de bestaande 1.500 m², is er geen sprake van een hieruit voortvloeiende parkeervraag.

In het bestemmingsplan is het aantal woningen al gemaximaliseerd op 24. Er kunnen dan ook geen meer woningen hier worden gerealiseerd.

4. Het uitgaan van dubbelgebruik is gebruikelijk bij berekening van parkeerplaatsen in een centrumgebied waarin veel verschillende functies bij elkaar komen en waar de ruimte in principe schaars is. Het blijkt dat veel functies op verschillende momenten gebruik maken van parkeervoorzieningen. Dit betekent dat je op een efficiënte wijze met de schaarse ruimte om kan gaan. Het voorkomt een groot grotendeels leeg parkeerterrein en verhoogt daarmee de kwaliteit van de ruimte. Om die redenen heeft de CROW ook een rekentool voor dubbelgebruik waarbij met aanwezigheidspercentages wordt gewerkt. Daaruit volgt de parkeerbehoefte van 100 parkeerplaatsen. Deze zijn ook aanwezig, zoals in de toelichting is aangegeven. Van deze 100 zijn er 12 bestaand aan de Vijverlaan en 24 al gerealiseerd voor het

appartementengebouw binnen Weijdelaer II. Op het nieuwe terrein komen minstens 64 parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. In het indicatieve ontwerp in het bestemmingsplan zijn 104 parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee is in ieder geval aangetoond dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Zienswijze 3, ingekomen op 19 januari 2021

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Voor de zienswijzen en inhoudelijke beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar zienswijze 2.

Zienswijze 4, ingekomen op 19 januari 2021

4a. Hoogte losstraat.

Er komt op een korte afstand (2-4 meter) een 38 meter lange blinde muur van 8 meter hoog. Dit wordt als te massaal gezien en zal ook veel zonlicht ontnemen. Verzocht voor deze losstraat een maximale hoogte van 5 meter te hanteren.

4b. Openbaar voetpad.

Zorgen worden geuit over de komst van een voetpad. Dit wordt gezien als smal en onveilig. Er is verder zorg over brommers en scooters die lawaai maken en er is vrees dat de tuin van Dorpsstraat 224 gemakkelijk bereikt kan worden.

4c. Afdoende akoestische en fysieke maatregelen moeten geluidsoverlast voorkomen.

Zorgen worden geuit over het geluid van (wachtende) vrachtwagens en koelmotoren. Gevraagd wordt bevoorrading uitsluitend tussen 7:00-19:00, koelmotoren op vrachtauto's uit en garanderen dat er geen wachtende vrachtwagens staan met koelmotoren en radio's aan.

4d Verbod gebruik losstraat in avond en nachtperiode in overeenkomst.

Verzocht wordt in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente op te laten nemen dat de laad- en losstraat niet gebruik mag worden in de avond en de nachtperiode tussen 19.00 en 07.00.

4e Perceel afscherming

Verzocht wordt om een adequate afscherming van het perceel Dorpsstraat 224.

Gemeentelijke beantwoording

4a. Hoogte losstraat.

In de vigerende planologische situatie is het zo dat op een afstand van 5 meter van bedoeld perceel een gebouw kan worden gerealiseerd met een hoogte van 10 meter en een lengte van 55 meter. Op 3 meter afstand kan dit gebouw 7 meter hoog zijn. Daarmee zal met voorliggend bestemmingsplan een betere situatie ontstaan met een minder lang en hoog gebouw. De zonlichtsituatie zal dan ook verbeteren ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Naar aanleiding van de zienswijze is kritisch bekeken of een hoogte van 8 meter daadwerkelijk noodzakelijk is voor de inpandige losstraat. Dit is niet het geval. De hoogte wordt verlaagd naar 6,5 meter. Enkel voor de eerste 5 meter vanaf de Dorpsstraat (pal naast de woning van de zienswijze indiener) wordt de 8 meter gehandhaafd. Daarmee zal de situatie wat betreft aanzicht en zonlicht voor bedoeld perceel verder verbeteren.

4b. Openbaar voetpad.

Dit openbare voetpad is zeer gewenst. Het zorgt voor een ontsluiting van het parkeerterrein voor de bewoners van de nieuwe woningen en levert een belangrijke

bijdrage aan de routestructuur voor langzaam verkeer in het centrum. Via dit pad worden ook andere winkels in het centrum gemakkelijk bereikbaar voor bezoekers die parkeren op het nieuwe parkeerterrein. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat sprake is van een voetpad. Hiervoor zullen ook voorzieningen worden getroffen, zodat gebruik door fietsers en brommers wordt voorkomen. Daarnaast zal adequate verlichting worden aangebracht, zodat het ook een sociaal veilig pad zal zijn. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4c. Afdoende akoestische en fysieke maatregelen moeten geluidsoverlast voorkomen.
Ten eerste wordt er in de nieuwe situatie al heel veel overlast voorkomen door gebruik te maken van een inpandige los- en laadruimte. Dit gebouw zal ook voldoen aan de eisen die het bouwbesluit stelt en de geluidsnormen die daarvoor gelden. In het kader van de Wet milieubeheer vallen supermarkten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Van de hierin genoemde geluidsniveaus geldt een uitzondering voor de periode tussen 07:00 en 19:00 voor laad- en losactiviteiten. Alle geluidsgevolgen zijn neergelegd in het akoestisch rapport bij het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat sprake is van een aanvaardbare situatie gezien de binnenstedelijke locatie.

4d. Verbod gebruik losstraat in avond en nachtperiode in overeenkomst.
Zoals onder 4c benoemd gelden voor de nachtperiode al conform het Activiteitenbesluit de daarin opgenomen geluidswaarden, hierdoor is het niet noodzakelijk om extra maatregelen te treffen.

4e Perceel afscherming

Er zal worden voorzien in een adequate afscherming door middel van gaashekwerk. Dit zal in gezamenlijk overleg worden geplaatst.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- Het nader onderzoek van Econsultancy zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd;
- De maximale bruto vloeroppervlakte van de supermarkt wordt gemaximaliseerd op 1.830 m²;
- De oppervlakte aan horeca categorie 1, kantoren, dienstverlening en detailhandel (met uitzondering van een supermarkt) binnen de bestemming 'Centrum' zullen in oppervlakte worden gemaximaliseerd op 1.500 m²;
- Het uitgevoerde onderzoek door Areaal Advies, februari 2019, zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd;
- Het verkeerskundig advies herontwikkeling supermarktlocaties Scherpenzeel van Megaborn, d.d. 11 maart 2019 zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd;
- De hoogte van de inpandige losstraat wordt vanaf 5 meter achter de bouwvlaklijn aan de Dorpsstraat verlaagd tot 6,5 meter. Dit geldt voor het gedeelte langs het hier geplande voetpad;