

Nota van zienswijzen

**Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan
'Zuidwand, Boekel'**

Inhoud

Inleiding	3
Het plan.....	3
Ter inzage legging ontwerp	3
Zienswijzen.....	4
A. Zienswijze A.....	4
B. Zienswijze B.....	6
C. Zienswijze C.....	13
D. Zienswijze D	14
E. Zienswijze E.....	18
F. Zienswijze F	25
G. Zienswijze G	30

Inleiding

Het plan

In de Centrumvisie Boekel 2010 is de Zuidwand van het Sint Agathaplein aangewezen als één van de projecten die aangepakt moeten worden, waarbij deze Zuidwand getransformeerd zal moeten worden naar een aantrekkelijke winkelwand. De Gemeenteraad van Boekel heeft op 4 oktober 2018 definitief besloten om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Zuidwand van het Sint Agathaplein. De geplande herbouw van deze Zuidwand heeft een aanpassing van het bestemmingsplan nodig, doordat de nieuwe bebouwing niet binnen het geldende bestemmingsplan opgericht kan worden. Zo zal het huidige bouwvlak worden uitgebreid en worden ook de bestaande goot- en nokhoogten hoger in het nieuwe ontwerp. Met dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien en daarmee wordt deze ontwikkeling uiteindelijk mogelijk gemaakt.

Ter inzage legging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019.

In deze notitie zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' zijn 7 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk verklaard. In deze Zienswijzennota zijn de zienswijzen geanonimiseerd, beschreven en beantwoord.

A. Zienswijze A

Datum ontvangst: 12 augustus 2019

1. Indiener acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant omdat de ingevolge de Verordening ruimte Noord-Brabant vereiste regionale afstemming ontbreekt. Indiener dringt er, gelet op de omvang en verschuiving in m² winkelvloeroppervlak, op aan na te gaan of regionale afstemming noodzakelijk is voor de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt.

Reactie:

Artikel 39 van de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: 'de VrNB') heeft betrekking op het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna: 'het RRO'). In artikel 39.4 van de VrNB is over regionale afstemming het volgende vastgelegd:

"Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:

(...)

b. regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van:

(...)

3. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;

(...)".

In de Regionale Detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant (hierna: 'de Regionale Detailhandelsvisie') van 16 november 2015 wordt beschreven wanneer en hoe regionale afstemming plaats moet vinden. Op pagina 27 van de Regionale Detailhandelsvisie staat dat regionale afstemming is vereist wanneer een initiatief in een winkelgebied met een bepaald verzorgingsniveau groter is dan de daarbij behorende drempelwaarde. Op pagina 27 van de Regionale Detailhandelsvisie zijn de drempelwaarden per verzorgingsniveau vastgelegd:

"bovenregionaal: > 5.000 m² wvo;

regionaal: > 2.500 m² wvo;

beperkt en zeer beperkt regionaal: > 1.500 m² wvo;

perifeer winkelgebied/winkel: > 1.500 m² wvo binnen PDV6;

perifeer winkelgebied/winkel: altijd bij afwijking van PDV;

*alle initiatieven niet behorende tot bovengenoemde bullets: > 500 m² wvo.
De laatst genoemde drempelwaarde impliceert dat ook plannen voor lokale
winkelgebieden of solitaire perifere winkelontwikkelingen grote 500 m² wvo regionale
afstemming plaats moet vinden met de buurgemeenten”.*

Het centrum van Boekel heeft een lokaal verzorgingsniveau (p. 3 van bijlage 2 bij de Regionale Detailhandelsvisie), zodat een drempelwaarde van 500 m² wvo geldt.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk het aantal vierkante meters detailhandel met 824 m² wvo uit te breiden. Het plan komt daarmee boven de betreffende drempelwaarde van de Regionale Detailhandelsvisie uit, zodat regionale afstemming in het RRO plaats moet vinden.

Inmiddels heeft afstemmingsoverleg plaatsgevonden met de buurgemeenten. Het verslag van dit overleg hechten wij als bijlage aan de plantoelichting.

Conclusie: Inmiddels heeft regionale afstemming plaatsgevonden, zodat het besluitvormingstraject conform de VrNB is verlopen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

B. Zienswijze B

Datum ontvangst: 16 augustus 2019

1. *Indiener stelt dat de plantoelichting een fout bevat. In het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat gedeputeerde staten van Noord-Brabant het bestemmingsplan 'Kom Boekel' op 9 september 2008 hebben goedgekeurd. Indiener wijst erop dat gedeputeerde staten het bestemmingsplan slechts gedeeltelijk goedgekeurd hebben.*

Reactie:

Bij besluit van 9 september 2008 hebben gedeputeerde staten besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Boekel bij besluit van 20 december 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Boekel'. Het dictum van het goedkeuringsbesluit luidt als volgt:

"goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan 'Kom Boekel', vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel op 20 december 2007, behoudens aan artikel 4.1 onder c., de zinsnede 'en waarvoor een ... op de plankaart' voor zover dit betrekking heeft op het perceel Helfrichstraat 8. Wij hebben dit plandeel met groen omlijnd".

Indiener wijst er dus terecht op dat een deel van het bestemmingsplan 'Kom Boekel' niet geheel is goedgekeurd. Wij zullen dit in de plantoelichting aanpassen.

2. *Indiener stelt dat parkeerdruk op het centrum groter wordt als gevolg van de herontwikkeling van de Zuidwand. Hierdoor zal de bereikbaarheid van het bedrijf aan de Helfrichstraat verslechteren.*

Reactie:

Bureau Kragten heeft in 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd (bijlage B bij het ontwerpbestemmingsplan). Tevens is in 2018 een parkeerbalans opgesteld (bijlage C bij het ontwerpbestemmingsplan). In verband met een wijziging in het ontwerp is een aanvullende parkeerbalans opgesteld (bijlage D bij het ontwerpbestemmingsplan). Uit deze documenten blijkt dat er 65 extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn om aan de berekende toekomstige parkeervraag te kunnen voldoen. Uit de parkeerstudie van Arcadis van 1 juli 2019 blijkt dat op het Sint Agathaplein voldoende ruimte beschikbaar is om deze (65) parkeerplaatsen toe te voegen. In totaal blijven 50 bestaande parkeerplaatsen op en rondom het Sint Agathaplein behouden, 57 bestaande (formele) parkeerplaatsen en 14 informele parkeerplaatsen zullen vervallen. Er worden 136 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. Per saldo worden $(136 - 71 =)$ 65 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Op en rondom het Sint Agathaplein is voldoende ruimte aanwezig om deze 65 plaatsen toe te voegen. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Arcadis heeft de hiervoor aangehaalde parkeerstudie, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, geactualiseerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de oplegnotitie 'Kwantitatief onderzoek inpassing parkeerbehoefte Zuidwand' van 22 oktober 2019. Daarbij heeft bureau Kragten tevens een aangepaste parkeerbalans opgesteld. Uit de aangepaste parkeerbalans volgt dat er 68 extra parkeerplaatsen nodig zijn om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Bij de oplegnotitie van 22 oktober 2019 heeft Arcadis een parkeerstudie gevoegd, waaruit blijkt dat deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Niet aannemelijk is dat de bereikbaarheid van het bedrijf aan de Helfrichstraat zal verslechteren.

Naar de parkeerstudie van Arcadis van 1 juli 2019 werd eerder in de plantoelichting verwezen, maar deze parkeerstudie was nog niet als bijlage aan de plantoelichting gehecht. De parkeerstudie van Arcadis van 1 juli 2019 hechten wij alsnog als bijlage aan de plantoelichting. Ook het kwantitatief onderzoek van 22 oktober 2019, de daarbij behorende parkeerstudie en de parkeerbalans van bureau Kragten, hechten wij aan de plantoelichting.

3. Indiener stelt dat het centrum opnieuw zal worden ingericht wanneer de nieuwe rondweg klaar is. Dit zal tot gevolg hebben dat de bereikbaarheid van het bedrijf aan de Helfrichstraat verslechtert.

Reactie:

Indiener schetst een toekomstige situatie die losstaat van het ontwerpbestemmingsplan. Alleen al om die reden kan deze zienswijze niet leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Indien, zoals indiener stelt, het centrum in de toekomst daadwerkelijk opnieuw zou worden ingericht, zal, voor zover die ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan past, een nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. In dat kader zal onderzocht (moeten) worden of de herontwikkeling strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Op de belangenafweging die alsdan gemaakt zal moeten worden, kan in de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet vooruit worden gelopen.

4. *Indiener stelt dat de parkeerdrukmeting 2017 (Bijlage B bij de plantoelichting) en de parkeerbalans centrum Boekel (Bijlage C bij de plantoelichting) slechts concepten zijn.*

Reactie:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij de definitieve onderzoeken als bijlage aan de plantoelichting hechten.

5. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot zeer onveilige parkeersituaties. Zo zal aan de Kerkstraat haaks op de rijbaan moeten worden geparkeerd.*

Reactie:

Aan de hand van tekeningen is inzichtelijk gemaakt hoe de parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze inrichting zal niet leiden tot onveilige of vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare parkeersituaties. Daarbij nemen wij in aanmerking dat het Sint Agathaplein momenteel een 30 km/h-gebied is.

Wij verwijzen verder naar de als bijlage aan de plantoelichting gehechte parkeerstudie van Arcadis en de oplegnotitie van 22 oktober 2019.

6. *Indiener stelt dat de beheersverordening Kom Boekel, die op 14 december 2017 is vastgesteld, in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt.*

Reactie:

In paragraaf 1.3.1 van de plantoelichting wordt expliciet ingegaan op het geldende planologisch regime. Daarin wordt tevens vermeld dat de beheersverordening 'Kom Boekel' voor het plangebied geldt. Voor zover indiener hiermee bedoelt dat in de planregels of op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op de beheersverordening had moeten worden ingegaan, geldt dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan in de plaats zal treden van de beheersverordening, voor zover die beheersverordening ziet op dezelfde gronden als het ontwerpbestemmingsplan. Dit volgt uit artikel 3.39, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

7. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan op een onjuiste manier ter inzage heeft gelegen. Zo was het voor hem, net als voor andere bezoekers, mogelijk om stukken aan het ontwerpbestemmingsplan toe te voegen of te verwijderen.*

Reactie:

De wet verplicht niet tot het in papieren vorm ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken op fysieke bezoekadressen (AbRS 31 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2612 r.o. 3.4). Dat dit wel gebeurt, kan gezien worden als (aanvullende) service vanuit de gemeente. Over de door indiener gestelde mogelijkheid om gedurende het inzien van het ontwerpbestemmingsplan stukken toe te voegen of te verwijderen, wordt opgemerkt dat hier toezicht op wordt gehouden.

8. *Indiener stelt dat met het ontwerpbestemmingsplan voorbij wordt gegaan aan gemaakte afspraken en hetgeen vastligt in het vigerende bestemmingsplan.*

Reactie:

De gemeente is niet bekend met deze afspraken. Er is, vanuit het oogpunt van algemeen ruimtelijk beleid, enkel sprake geweest van een oriënterend gesprek met indiener omtrent de bestemming van zijn perceel.

9. *Indiener stelt dat met het ontwerpbestemmingsplan bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Helfrichstraat niet wordt gerespecteerd.*

Reactie:

Voor zover indiener hiermee doelt op de cirkel van 100 meter om het betreffende perceel aan de Helfrichstraat, wordt het volgende opgemerkt.

Op grond van de beheersverordening 'Kom Boekel' vallen de gronden van het bedrijf aan de Helfrichstraat in het besluitvlak 'Kom Boekel 2007 Bedrijf 2+3 - 100 m':

"Artikel 2, aanhef en onder a luidt (voor zover relevant) als volgt:

In het verordeninggebied gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt, ter plaatse van het besluitvlak:

(...)

2. 'Kom Boekel 2007 Bedrijf 2+3 - 100 m': de regeling zoals opgenomen in bijlage Kom Boekel 2007 - Voorschriften en de daarbij behorende kaarten zoals opgenomen in bijlage Kom Boekel 2007 - Plankaarten, met dien verstande dat artikel 4 van die

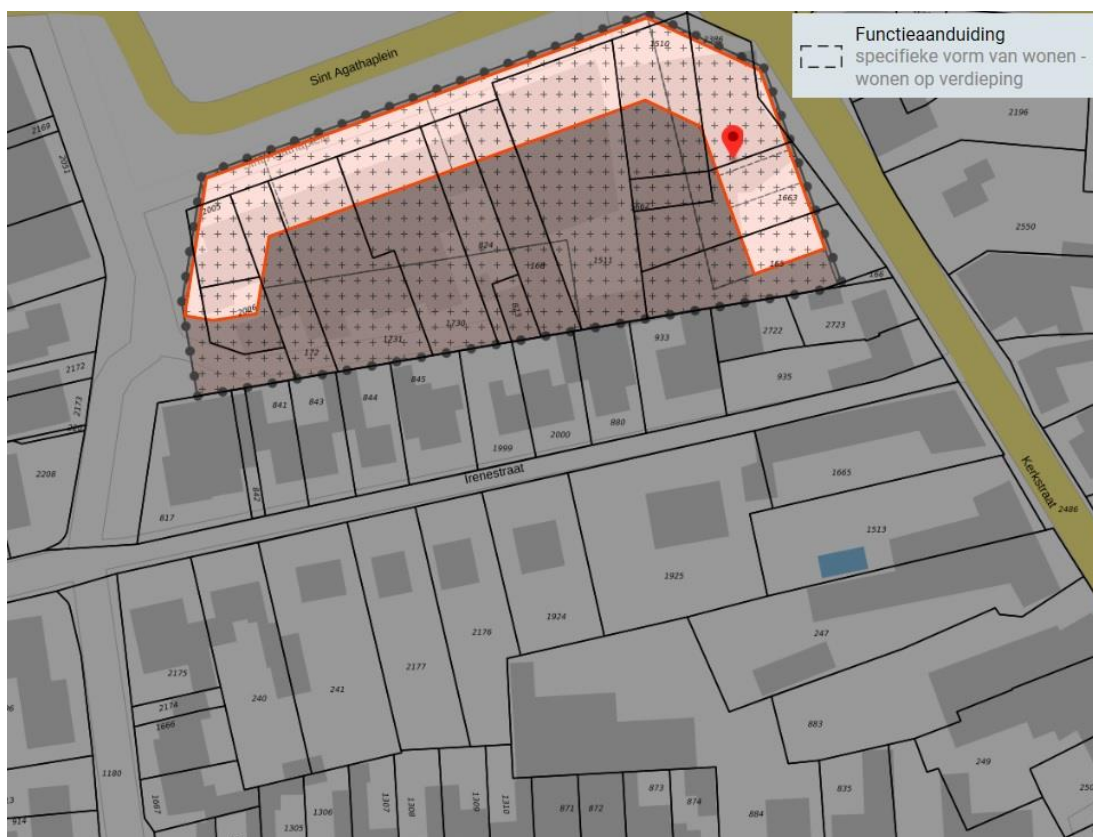
regeling zo wordt gelezen dat ter plaatse van het besluitvlak tevens bedrijven zijn toegestaan die in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) van de betreffende regeling zijn opgenomen onder de categorieën 2 en 3 en waarvoor een afstand van 100 m moet worden aangehouden tot woningen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen; (...)”.

Voorts zijn tussen de gronden van het ontwerpbestemmingsplan en het bedrijf aan de Helfrichstraat (en dus binnen de cirkel) twee rijen bestaande woningen gesitueerd. Dit bedrijf moet reeds bij deze woningen aan de geluidsnorm van 50 dB(A) voldoen. De woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, liggen tientallen meters verder van het bedrijf dan de bestaande woningen. Ter plaatse van die woningen zal dus aan de voor het bedrijf geldende geluidnorm voldaan worden. Er is geen sprake van dat de woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, het betreffende bedrijf in zijn bedrijfsvoering zal schaden.

Daar komt bij dat, zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, slechts een gedeelte van de woningen binnen de cirkel valt. Het perceel van dit bedrijf is rood gemarkeerd, de bestaande woningen zijn geel gemarkeerd, de grens van de cirkel is de rode lijn en de locatie van het ontwerpbestemmingsplan is blauw gemarkeerd.



Uit onderstaande afbeelding kan worden afgeleid waar de woningen met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') werd bovendien in de uitspraak van 22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8324, over het bestemmingsplan 'Sint-Agathaplein – (her)ontwikkeling Zuidwand' (een bestemmingsplan dat eveneens woningen aan de rand van de cirkel van dit bedrijf mogelijk maakte en waarbij de raad deze geringe overschrijding aanvaardbaar achtte) als volgt geoordeeld:

"2.3.2. De brochure is een hulpmiddel bij het vaststellen van bestemmingsplannen en de daarin aangegeven afstanden hebben een indicatief karakter. Vast staat dat tussen het plangebied en het bedrijfsperceel twee rijen bestaande woningen staan ten aanzien waarvan Van Haandel en Zonen reeds aan de geluidsnorm van 50 dB(A) moet voldoen. Voorts wordt slechts in geringe mate van de afstandsnorm van 100 meter afgeweken. Daardoor is aannemelijk dat ook bij de nieuwe woningen aan de norm zal kunnen worden voldaan. Gelet hierop is de beslissing van de raad om van de brochure af te wijken niet onredelijk."

Voor zover met het ontwerpbestemmingsplan van de in de beheersverordening opgenomen afstand van 100 meter wordt afgeweken, is deze afwijking gelet op het voorgaande aanvaardbaar.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Zienswijze C

Datum ontvangst: 30 augustus 2019

- 1. Indiener stelt dat geen woningbouw mag worden toegestaan binnen de cirkel (100 meter) van het bedrijf/perceel Helfrichstraat 8. Het perceel heeft de bestemming groothandel bouwmaterialen met milieucategorieën 2 en 3.*

Reactie:

De geringe overschrijding wordt in dit geval aanvaardbaar geacht.

Wij verwijzen naar de beantwoording onder B.9.

- 2. Indiener stelt dat gedurende de raadsvergadering van 4 oktober 2018 is toegezegd om met deze familie in gesprek te gaan en er op een goede manier uit te komen. Sinds 14 augustus 2019 heeft de familie echter niets meer van de gemeente vernomen.*

Reactie:

Er is sprake van een oriënterend overleg met indiener omtrent de bestemming van indiener. Dat gesprek vindt plaats vanuit het oogpunt van algemeen ruimtelijk beleid. In dat kader heeft op 24 oktober een gesprek plaatsgevonden naar aanleiding van een door de gemeente uitgevoerd onderzoek. In dit gesprek is naar voren gekomen dat men een voorstel van de gemeente verwacht en dat vooralsnog alle opties open staan. Ambtelijk is voorgesteld om vanuit algemeen ruimtelijk beleid planologisch medewerking te verlenen aan herbestemming van het perceel en dat de gemeente daarbij een faciliterende rol zal vervullen. De strekking van het gesprek zal door de gemeente per brief worden bevestigd aan de familie. In geval van een positieve grondhouding zullen mogelijk vervolgstappen gezet worden, in welk kader besluitvorming aan de orde zou kunnen komen. Op dit moment heeft er over (de wenselijkheid van) eventuele herontwikkelingsmogelijkheden nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Zienswijze D

Datum ontvangst: 2 september 2019

1. *Indiener stelt dat bij het ontwerpbestemmingsplan geen, althans onvoldoende, rekening is gehouden met een adequate parkeervoorziening. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijke parkeeroverlast tot gevolg zal hebben.*

Reactie:

Er is gedegen onderzoek gedaan naar de parkeersituatie. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Zie ook de beantwoording onder B.2.

2. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een voor een derde geldende geluidscirkel.*

Reactie:

Voor zover indiener hiermee het bedrijf aan de Helfrichstraat bedoelt, verwijzen wij naar de beantwoording onder B.9.

3. *Indiener stelt dat de aanpassing van de goot- en nokhoogten een vergroting van het bouwvolume tot gevolg zal hebben, waardoor onder meer de parkeerdruk zal stijgen. Ook de vergroting van het bouwblok zal leiden tot meer parkeerdruk.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder B.2.

4. *Indiener stelt dat hij als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan meer concurrentie zal ervaren met betrekking tot zijn winkel.*

Reactie:

De Wet ruimtelijke ordening, die de grondslag vormt voor elk bestemmingsplan, strekt er niet toe bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen immers bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang (AbRS 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1879 r.o. 7.2). Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. *Indiener stelt dat de plaats en de gemeente Boekel volgens statistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek onvoldoende inwoners hebben voor respectievelijk een derde en vierde supermarkt.*

Reactie:

Bureau Stedelijke Planning (hierna: 'BSP') heeft onderzoek gedaan naar de behoefte aan een supermarkt in Boekel. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Centrumplan Boekel behoefte en effecten' van 31 augustus 2018 (Bijlage E bij het ontwerpbestemmingsplan). In aanvulling daarop heeft BSP, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, een distributieve toets en effectenanalyse uitgevoerd, op basis van de huidige context en achtergrond. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de oplegnotitie 'Detailhandel Centrumplan Boekel' van 21 oktober 2019.

BSP concludeert dat door de herontwikkeling van de Zuidwand de inwoners van Boekel zullen beschikken over een volwaardig dagelijks cluster rondom het Sint Agathaplein. Het biedt een sociale plek waar men elkaar tegenkomt. Ook ontstaat een duidelijk geclusterd centrum, wat bijdraagt aan een prettig, volwaardige en toekomstbestendige woonomgeving. Daarnaast zorgt de realisatie van de Zuidwand voor de opwaardering van de uitstraling van de panden en omliggende openbare ruimte. BSP concludeert verder, dat de supermarktlocatie aan de Kerkstraat 8 niet toekomstbestendig is, gelet op de ligging en de parkeer- en uitbreidingsmogelijkheden. Wij achten het echter belangrijker voor de inwoners van de gemeente Boekel dat zij beschikken over een volwaardig dagelijks cluster dan dat de supermarkt aan de Kerkstraat 8 in zijn bestaan wordt beschermd. Het ontwerpbestemmingsplan strekt daarom ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast merken wij op dat de berekende marktruimte voor een supermarkt in de Zuidwand wordt bevestigd doordat inmiddels meerdere voor Boekel nieuwe supermarktformules concrete interesse in de supermarktlocatie in de Zuidwand hebben getoond. De huidige vestigingen van COOP en ALDI zijn daarbij als uitgangspunt aanvaard.

6. *Indiener stelt dat bij het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen aanvullend flora- en faunaonderzoek is gevoegd.*

Reactie:

Dit gebrek wordt in de plantoelichting hersteld. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2 van de plantoelichting. De conclusie luidt dat er geen sprake is van flora en fauna die in redelijkheid aanleiding geven om vraagtekens te plaatsen bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7. *Indiener stelt dat bij het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen nader milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd.*

Reactie:

Arcadis heeft nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Nader bodemonderzoek Zuidwand – Boekel' van 26 juli 2019. Dit rapport hebben wij als bijlage aan de plantoelichting gehecht.

8. *Indiener stelt dat een openbare aanbesteding plaats had moeten vinden omtrent onderhavige ontwikkeling. Nu dat niet is gebeurd, wordt de projectontwikkelaar onreglementair bevoordeeld.*

Reactie:

Indiener kan niet worden gevolgd in zijn betoog dat in dit geval sprake is van een aanbestedingsplicht. Op grond van rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie valt de verkoop van grond door de overheid en het vervolgens door marktpartijen voor eigen rekening en risico realiseren van vastgoed binnen publiekrechtelijke kaders, in beginsel buiten het bereik van het (Europese) aanbestedingsrecht. Indiener geeft niet aan waarom in dit geval wel een aanbestedingsprocedure had moeten worden gevolgd.

Daarnaast is het vaste rechtspraak van de Afdeling dat een eventuele bestaande verplichting tot aanbesteding van de uitvoering van het plan in het algemeen op zichzelf niet in de weg kan staan aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan (zie bij voorbeeld AbRS 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:358 r.o. 17).

9. *Indiener stelt dat onduidelijk is of bij het ontwerpbestemmingsplan gebruik is gemaakt van het programma aanpak stikstof. Voor zover dat het geval is, maakt hij daartegen bezwaar.*

Reactie:

De afstand tussen het centrum van Boekel en het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied bedraagt ongeveer 16 kilometer. Gelet op deze afstand valt niet te verwachten dat hetgeen mogelijk wordt gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

10. *Indiener stelt dat bij het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen onderzoek naar geluidhinder heeft plaatsgevonden voor bestaande woningen voor wat betreft het bevoorraden van de winkels.*

Reactie:

Dit is onjuist. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan heeft bureau Econsultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel' van 14 juni 2019 (Bijlage K bij de plantoelichting). In paragraaf 2.1 wordt gemotiveerd dat sprake is van een gemengd gebied. Dit betekent dat voor milieucategorie 1 een richtafstand van 0 meter kan worden gehanteerd. Aangezien alle in de bestemming 'Centrum' toegestane bedrijven vallen in milieucategorie 1, is ter plaatse van de omliggende woningen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Indiener geeft niet aan waarom in dit geval niet zou kunnen worden aangesloten bij de richtafstanden uit de VNG-brochure.

11. *Indiener stelt dat de grond-, sloop-, en bouwwerkzaamheden van Fase 1 plaats hebben direct naast en tegen zijn onroerende zaak. Hierdoor ontstaat schade aan zijn pand. Ook zal door de geluidsoverlast nadelige effecten hebben op het winkelbezoek bij de winkel van indiener.*

Reactie:

Dit betreft een aspect over de uitvoering van het plan dat in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen. Op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend, moet de uitvoerder de wet- en regelgeving in acht nemen (zie bij voorbeeld AbRS 28 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:665 r.o. 6).

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

E. Zienswijze E

Datum ontvangst: 3 september 2019

- 1. Indieners stellen op 17 januari 2018, 1 oktober 2018 en 18 juni 2019 brieven naar de gemeenteraad en het college te hebben gestuurd waarin zij hun zorgen omtrent de voorgestane ontwikkeling van de Zuidwand uiten. Zij hebben op deze brieven geen reactie ontvangen, terwijl door de gemeente telkens is uitgedragen dat overleg zou plaatsvinden. Van overleg is volgens indieners geen sprake geweest.*

Reactie:

De gemeente is bekend met de betreffende brieven. Mede naar aanleiding van deze brieven heeft op initiatief van de gemeente op 12 december 2017, 11 april 2019 en 22 augustus 2019 overleg plaatsgevonden met indieners. Gedurende deze gesprekken hebben wij kennis genomen van de zorgen van indieners en hebben wij deze zorgen met hen besproken. Hierbij is ook ingegaan op de ambities van de gemeente met betrekking tot de voortgang van de ontwikkeling van de Zuidwand. Dat geen sprake zou zijn geweest van overleg is dus onjuist.

- 2. Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan indruist tegen de uitgangspunten die zijn neergelegd in de centrumvisie Boekel. Er bestaat volgens indieners onvoldoende marktruimte voor de toevoeging van een derde supermarkt.*

Reactie:

In de Centrumvisie 2010 wordt op pagina 15 beschreven dat concentratie van het winkelaanbod noodzakelijk is om het huidige winkelveorzieningsniveau in Boekel op peil te houden. Het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste mogelijkheden, omdat daar de meeste winkels aanwezig zijn.

Daarnaast verwijzen wij naar de beantwoording onder E.5.

3. *Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Structuurvisie Boekel, omdat geen sprake is van handhaving van het bestaande winkelaanbod.*

Reactie:

In hoofdstuk 5 van de structuurvisie is de volgende tekst opgenomen:

De strategie voor het centrum is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek en sociale binding/cohesie ontstaat.

Ingezet wordt op een concentratie van detailhandel en horeca op het Sint Agathaplein en aan het noordelijke deel van de Kerkstraat. Voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is het wenselijk zoveel mogelijk te clusteren, zodat de voorzieningen elkaar kunnen versterken. Een voorbeeld daarvan is de clustering van voorzieningen op het Sint Agathaplein en de Kerkstraat-Noord. Een ander voorbeeld is het clusteren van binnensportvoorzieningen.

Gestreefd wordt naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar. Uitgangspunt is dat de commerciële voorzieningen in principe op de begane grond gesitueerd worden. Niet-woonfuncties kunnen getransformeerd worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies. Voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand zijn van belang.

Er dient ook aandacht besteed te worden aan de verblijfskwaliteit in het centrum. Na realisering van de randweg zal de verkeersdruk in het centrum verminderen, waardoor kansen ontstaan voor een herinrichting van de Kerkstraat en het vergroten van de verblijfskwaliteit.

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op versterking van het karakter van het centrum door detailhandel en horeca op het Sint Agathaplein te concentreren. Indieners kunnen dus niet worden gevolgd in hun betoog dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de structuurvisie.

4. *Indieners stellen dat niet wordt voldaan aan de Regionale detailhandelsvisie. Dat beleid is erop gericht winkelvoorzieningen in bestaande centra te clusteren. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet daar niet aan. Ook ontbreekt flankerend beleid waarmee verplaatsing van zittende ondernemers wordt gefaciliteerd en gestimuleerd.*

Reactie:

Het regionale beleid is erop gericht winkelvoorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen (p. 16). Dit betekent dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de

detailhandelsstructuur en dat waar gewenst de verspreide ligging zelfs teruggedrongen wordt (p. 17). Benadrukt wordt dat het niet de bedoeling is om zittende ondernemers te faciliteren en subsidiëren, maar om zorg te dragen voor een sterk en toekomstbestendig (winkel)centrum voor Boekel.

5. *Indieners stellen dat over het ontwerpbestemmingsplan advies moet worden gevraagd aan de provinciale Retailadviescommissie.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder A.1.

6. *Indiener stelt dat in de plantoelichting is vermeld dat de toename van het oppervlak voor commerciële activiteiten voornamelijk zal worden gebruikt om bestaande detailhandel naar het centrum te verplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan borgt dit echter op geen enkele wijze.*

Reactie:

BSP heeft, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, een aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de oplegnotitie 'Detailhandel Centrumplan Boekel' van 21 oktober 2019.

Omtrent dit punt van indiener wordt overwogen, onder verwijzing naar hetgeen BSP hieromtrent in de oplegnotitie op pagina 12 heeft opgenomen, dat een deel van het aanbod dat momenteel in de zuidelijke wand gevestigd is, terug zal keren in de nieuwbouwontwikkeling waar het ontwerpbestemmingsplan in voorziet. Daarbij geldt dat de toevoeging van detailhandelsmeters ten opzichte van het huidige bestemmingsplan ongeveer 824 m² wvo betreft (zie tabel 1 op pagina 8 van de oplegnotitie). Deze extra meters zullen voornamelijk ingevuld worden door de supermarkt. Daarbij bestaat de wens dat ook andere winkels in dagelijkse goederen vanuit de randen van het centrum van Boekel verplaatsen naar de Zuidwand. Dit kan echter niet planologisch afgedwongen worden. Wel zullen zij vanuit de gemeente gestimuleerd en gefaciliteerd worden te verplaatsen. Hierbij is ervan uitgegaan dat alle bestaande detailhandel gehandhaafd blijft.

Daarnaast heeft BSP gekeken naar het zogenoemde 'niets doen scenario'. Dat scenario leidt ertoe dat het aanbod in Boekel nog meer onder druk zal komen te staan en dat winkeliers zich terug zullen trekken uit de kern, wat leegstand tot gevolg zal hebben. Dit scenario is geen optie.

De oplegnotitie wordt als bijlage aan de plantoelichting gehecht.

7. *Indieners merken op dat in het rapport 'Centrumplan Boekel behoefte en effecten' wordt gerekend met 4.579 m² bvo, terwijl het ontwerpbestemmingsplan meer mogelijk maakt. Ook is geen rekening gehouden met de actuele grootte van de bestaande vestiging van Aldi. Voorts wordt er in het rapport van uitgegaan dat bij verplaatsing van winkeliers die detailhandelsmeters 'uit de markt' worden gehaald. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet er echter niet in dat de detailhandelsbestemming op de achterblijvende winkelpanden wordt opgeheven. Daarnaast wordt in het rapport uitgegaan van bevolkingsgroei, terwijl in de Centrumvisie is vastgesteld dat het inwoneraantal tot 2020 beperkt groeit en daarna voor de langere termijn gelijk blijft. Doordat van onjuiste aannames is uitgegaan, klopt de uitkomst van de berekening in het rapport niet.*

Reactie:

Ook omtrent dit punt van indieners verwijzen wij naar de hiervoor onder 6. aangehaalde oplegnotitie van BSP.

In de oplegnotitie wordt overwogen dat er in de berekeningen is uitgegaan van maximaal 4.579 m² bvo (= 3.650 m² wvo) detailhandel. Dit is op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Doordat in het plan ook ruimte is voor o.a. horeca en commerciële dienstverlening zou dit totale commerciële aanbod op maximaal 5.000 m² bvo (= 4.000 m² wvo) kunnen uitkomen. Dit zal echter niet enkel detailhandel zijn. De totale toevoeging detailhandelsmeters zal 824 m² wvo bedragen.

Op het moment dat het rapport 'Centrumplan Boekel behoefte en effecten' van 31 augustus 2018 werd geschreven, was er nog geen sprake van een (aanstaande) uitbreiding van Aldi op de huidige locatie. In de distributieve toets in de oplegnotitie van 21 oktober 2019 is deze uitbreiding van Aldi wel verwerkt.

Als reeds 'onttrokken aan de markt' kunnen worden aangemerkt: Kerkstraat 11 en Kennedystraat 5 (in totaal 80 m² wvo). In deze panden wordt nog een winkel geëxploiteerd, maar de exploitanten hebben aangegeven te willen verhuizen naar de Zuidwand. In het kader van de gewenste verplaatsing hebben zij eigendom in de Zuidwand aangekocht. Ze wachten met verhuizen tot de nieuwbouw is afgerond.

Voor wat betreft de door indieners aangehaalde cijfers over de bevolkingsgroei wordt opgemerkt dat de door BSP gehanteerde cijfers zijn gebaseerd op cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving. Bevolkingsprognoses variëren van jaar tot jaar. De Centrumvisie dateert van 2010, waardoor de daarin opgenomen prognoses achterhaald zijn. Momenteel ligt het inwoneraantal in de gemeente Boekel met

10.502 inwoners (CBS Statline 2018, meest recente cijfers) al hoger dan de prognose waar in de Centrumvisie van uit werd gegaan (groei tot +/- 10.000 bereikt in 2020, daarna stabilisatie). BSP is van de meest recente cijfers uitgegaan.

8. *Indieners stellen dat er geen kwantitatieve behoefte bestaat aan de uitbreiding van winkelmetrage waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet. Daarnaast zullen de gevolgen van de komst van een derde supermarkt vooral door indieners gevoeld gaan worden. Zij exploiteren een full service supermarkt, terwijl de andere supermarkt, Aldi, een discounter is en de derde supermarkt zeer waarschijnlijk een full service supermarkt zal zijn. Indieners sluiten niet uit als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan te vertrekken, wat tot gevolg zal hebben dat geen sprake meer is van een volwaardig, sterk en aantrekkelijk dagelijks cluster met twee supermarkten. Dit brengt volgens indieners mee dat het ontwerpbestemmingsplan ook vanuit kwalitatief oogpunt niet verdedigbaar is.*

Reactie:

Uit de oplegnotitie van BSP van 21 oktober 2019 blijkt dat er (met uitbreiding van de Aldi meegerekend) momenteel een beperkte kwantitatieve uitbreidingsruimte is/kwantitatief ruimte bestaat voor circa 420 m² wvo.

Kwalitatief leidt het ontwerpbestemmingsplan tot een versterking van het centrum, met een duidelijk boodschappenhart, een goede bereikbaarheid en een goed aanbod voor alle bewoners. Ruimtelijk-functioneel ontstaat er een aantrekkelijker centrumgebied voor de inwoners van de gemeente Boekel. Welke supermarkten uiteindelijk in het centrumgebied een winkel exploiteren, is voor de ruimtelijke opzet van het centrum minder relevant. Bij het vertrek van een supermarktorganisatie (uit het centrum) zal naar verwachting een andere supermarktformule de ruimte innemen, mogelijk gestimuleerd door betere voorwaarden (pand, locatie, zichtbaarheid en mogelijk het zakken van de huurlasten). Daarbij draagt de clustering van het aanbod met de supermarkten op de kopse kanten bij aan een levendig centrum en aantrekkelijke verblijfsplein. Door de hoeveelheden klanten die dit aantrekkelijke plein zal trekken, is het een aantrekkelijke vestigingslocatie voor een supermarkt. Hierdoor hebben de inwoners van Boekel toegang tot supermarkten op aanvaardbare afstand.

Wij verwijzen naar de oplegnotitie van BSP van 21 oktober 2019.

9. *Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan aan de gronden de bestemming 'centrum' toekent. Onder deze bestemming valt ook detailhandel. Deze detailhandel is in het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele manier beperkt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat de gehele benedenverdieping door (een of meerdere) supermarkten in gebruik kan worden genomen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt daarmee meer mogelijk dan waar de plantoelichting en de onderzoeken van uit zijn gegaan. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het onwenselijk dat een onbeperkt aantal supermarkten zich in de Zuidwand zou vestigen.*

Reactie:

Indieners merken terecht op dat de bestemming 'centrum' geen beperkingen stelt aan de omvang van een te vestigen supermarkt. Het bestemmingsplan zal gewijzigd vastgesteld worden. Er zal maximaal 1 supermarkt van maximaal 1.300 m² wvo in de Zuidwand mogelijk gemaakt worden.

10. *Indieners stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan geen eisen (dan wel voorwaardelijke verplichtingen) zijn gesteld met het oog op de verplaatsing van bestaande winkels.*

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording onder 6.

11. *Indieners stellen dat onduidelijk is hoe de parkeerbehoefte zal worden opgevangen. Zij hebben twijfels bij de uitgevoerde berekeningen. Onduidelijk is of hierbij rekening is gehouden met de compensatie van de parkeerplaatsen die als gevolg van onderhavig project vervallen en met de parkeerbehoefte van de bestaande voorzieningen. Ook onduidelijk is of op het Sint Agathaplein parkeren bij recht is toegestaan. Voor zover dat wel is toegestaan is onduidelijk hoe in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien tijdens evenementen en marktdagen.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder B.2.

12. *Indieners stellen dat ten onrechte geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming is gemaakt.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder D.9.

13. Indieners stellen dat onzeker is of het ontwerpbestemmingsplan financieel uitvoerbaar is en of de gemeente financiële steun biedt. Zij verzoeken de anterieure overeenkomst te overleggen.

Reactie:

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat de met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen deels voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Vooropgesteld moet worden dat de anterieure overeenkomst geen op het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbend stuk in de zin van artikel 3:11 van de Awb is (zie AbRS 13 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1989 r.o. 4.3).

In de anterieure overeenkomst is in kostenverhaal voorzien. Er wordt geen steun verstrekt.

Conclusie: Mede naar aanleiding van de zienswijze is in de planregels het aantal supermarkten beperkt tot 1.

F. Zienswijze F

Datum ontvangst: 5 september 2019

- 1. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het de vestiging van een onbepaald aantal supermarkten mogelijk maakt. Ook stelt indiener dat Boekel geen behoefte heeft aan 5.000 m² bvo detailhandel.*

Reactie:

Voor wat betreft het maximum aantal supermarkten verwijzen wij naar de beantwoording onder E.9.

Voor wat betreft de behoefte aan detailhandel wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan geen uitbreiding van 5.000 m² bvo aan detailhandel mogelijk maakt. Een groot deel van deze meters is al bij recht toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan maakt 824 m² wvo extra detailhandel mogelijk.

- 2. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het in strijd is met de Centrumvisie. Er zal namelijk geen concentratie van winkels plaatsvinden, omdat Aldi de vestiging aan de Kerkstraat niet zal verlaten. De ruimte die nu in de Zuidwand wordt gecreëerd zal dus door een nieuwe supermarkt worden ingevuld, terwijl daar geen ruimte of behoefte voor bestaat. Indiener stelt voorts dat Aldi kan beschikken over ongeveer 893 m² wvo in plaats van 733 m², waar in het onderzoek van BSP van uit wordt gegaan. Met die uitbreiding is de vermelde indicatie uitbreidingsruimte al gevuld, zodat het ontwerpbestemmingsplan ook daarom in strijd is met de Centrumvisie*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder E.7 en E.8.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan wel aansluit bij de Centrumvisie. In de Centrumvisie wordt namelijk de voorkeur uitgesproken voor twee supermarkten rondom het Sint Agathaplein (Centrumvisie Boekel 2010, p. 15). Hierdoor wordt het plein het hart van het kernwinkelgebied. Een klein deel van de Kerkstraat geldt daarbij in de visie nog als aanlooproute. Het pand waar Aldi momenteel is gevestigd, valt in de visie buiten de aanduiding centrum (zie wederom Centrumvisie Boekel 2010, p. 15). Om te komen tot twee supermarkten rondom het Sint Agathaplein wordt bovendien de verplaatsing van Aldi als voorbeeld genoemd (Centrumvisie Boekel 2010, p. 18).

3. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij een nieuwvestiging van een derde supermarkt zal de supermarktdichtheid in Boekel significant hoger liggen dan het gemiddelde in Nederland. Daarnaast volgt uit de indicatie uitbreidingsruimte voor 2030 dat er in Boekel geen behoefte is aan een aanvullende supermarkt. De indicatie is maximaal 200 m², maar met de correctie van de Aldi-uitbreiding blijft er slechts 40 m² indicatieve ruimte tot 2030. Er bestaat dus geen behoefte aan een derde supermarkt en het onderzoek van BSP geldt niet als toereikende motivering voor de stelling dat die behoefte er wel zou zijn.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder E.7 en E.8.

4. *Indiener stelt dat, indien wel aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, ook andere winkeliers geen gebruik zullen maken van de mogelijkheid om te verhuizen naar de Zuidwand. De aanvullende winkelruimte zal dan ook hoogstwaarschijnlijk enkel worden opgevuld door nieuwe detailhandel, wat op zijn minst tot een te groot aanbod, en in het uiterste geval tot leegstand zal leiden. Om die reden stelt indiener dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Centrumvisie en een goede ruimtelijke ordening.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder E.6, E.7 en E.8.

5. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet. In de parkeerdrukmeting en parkeerbilans wordt gerekend met de parkeervraag die ontstaat wanneer Aldi naar het Sint Agathaplein verhuist. Als echter wordt gerekend met de parkeerbehoefte van een aanvullende full-service supermarkt, die groter in omvang zal zijn dan Aldi, zal een grotere parkeerbehoefte ontstaan en zal dit leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk. Ook wordt in de parkeeronderzoeken niet gerekend met hetgeen juridisch planologisch maximaal mogelijk is. Ook is onvoldoende onderbouwd waarom in het centrum van Boekel met een lage parkeernorm kan worden volstaan.*

Reactie:

Arcadis heeft onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de parkeerstudie van 1 juli 2019. Arcadis heeft deze parkeerstudie, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, geactualiseerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de oplegnotitie 'Kwantitatief onderzoek inpassing parkeerbehoefte Zuidwand' van 21 oktober 2019. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is voor de parkeervraag.

Voorts verwijzen wij naar de beantwoording onder B.2.

De parkeernorm die wordt gehanteerd voor het centrum van Boekel is door bureau Kragten eerder berekend op basis van (werkelijke) parkeertellingen. Daaruit is gebleken dat deze (*evidence based*) is gelegen tussen de gemiddelde en lage waarde. Daarvan is uitgegaan in de parkeerbalans.

6. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan feitelijk niet uitvoerbaar is, omdat het uitgaat van een verhuizing van Aldi naar het Sint Agathaplein, terwijl Aldi daar niet naartoe zal verhuizen.*

Reactie:

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is niet relevant of Aldi wel of niet verplaatst naar de Zuidwand. In het rapport van BSP 'Centrumplan Boekel behoefte en effecten' van 31 augustus 2018 en de oplegnotitie van 21 oktober 2019 is ervan uitgegaan dat Aldi niet verplaatst. Ook in dat geval zijn er voldoende (ruimtelijke) kwalitatieve argumenten om de ontwikkeling met een derde supermarkt mogelijk te maken.

7. *Indiener stelt reeds schaduw schade te ondervinden als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. Als het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld zal indiener planschade ondervinden en een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.*

Reactie:

Voor zover indiener hiermee betoogt dat de waardevermindering van zijn perceel zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van alle betrokken belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen wordt als volgt overwogen. De met het ontwerpbestemmingsplan beoogde kwaliteitsimpuls van het centrum van Boekel weegt zwaarder dan het individuele belang dat indiener heeft bij het behoud van waarde van zijn pand. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de Wro in gevallen als hier aan de orde voorziet in de mogelijkheid om tegemoetkoming in schade te verzoeken.

Het staat indiener uiteraard vrij om te zijner tijd toch een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

8. *Indiener stelt zich niet aan de indruk te kunnen onttrekken dat het vooroverleg over de verplaatsing van Aldi ook diende als voorprocedure van een eventuele onteigening. Het college heeft reeds pogingen genomen het pand te kopen en zal deze gesprekken volgens indiener mogelijk omschrijven als minnelijk overleg. Indiener stelt dat deze wijze van opereren onacceptabel is.*

Reactie:

Het vooroverleg dat heeft plaatsgevonden zag op verplaatsing van Aldi naar de Zuidwand. Partijen hebben geen overeenstemming bereikt over de voorwaarden van een eventuele verplaatsing. In het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat verplaatsing van de Aldi geen voorwaarde is voor de beoogde herontwikkeling.

9. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tot voor de hand liggend gevolg heeft dat Aldi wordt weggeconcentreerd. Als dat het geval is of als Aldi toch besluit om te verhuizen, zal het bedrijfspand van indiener leeg komen te staan en zal het voor een lagere taxatiewaarde kunnen worden onteigend. De facto onteigening via deze weg is echter niet toegestaan en in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Daarbij verwijst indiener naar het advies van de Raad van State over het wetsvoorstel verbod op kolen van 19 maart 2019 en de uitspraak van de Hoge Raad van 16 december 2016 over de nertsenhoudersrij.*

Reactie:

Voor wat betreft eventuele waardedalingen van het pand van indiener als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij naar de beantwoording onder F.7.

In het door indiener genoemde arrest van de Hoge Raad van 16 december 2016 (ECLI:NL:HR:2016:2888) overweegt de Hoge Raad, onder verwijzing naar vaste rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, dat geen sprake is van de facto onteigening indien de maatregel leidt tot beëindiging van de onderneming maar de rechthebbende enig economisch belang of een zinvolle gebruiksmogelijkheid behoudt.

Aannemelijk is dat als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan het pand van indiener economisch belang of een zinvolle gebruiksmogelijkheid behoudt, zodat van de facto onteigening geen sprake is.

In haar advies (*Kamerstukken II 2018/19, 35167, nr. 4, p. 5*) overweegt de Afdeling advisering dat in het kader van de *fair balance* die besloten ligt in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, mogelijk in een tegemoetkoming in de kosten moet worden voorzien.

In dit geval is dus geen sprake van de facto onteigening.

Conclusie: Mede naar aanleiding van de zienswijze is in de planregels het aantal supermarkten beperkt tot 1.

G. Zienswijze G

Datum ontvangst: 6 september 2019

1. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte voorziet in de mogelijkheid om één (of meerdere) supermarkten (althans 5.000 m² aan supermarkten) mogelijk te maken.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder E.9.

2. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat er geen behoefte aan een derde supermarkt bestaat. In het onderzoek van BSP worden twee scenario's genoemd. Het eerste scenario ziet op de verplaatsing van Aldi naar het Sint Agathaplein. Dit scenario is volgens indiener geen reëel scenario, omdat Aldi niet voornemens om te verplaatsen. Alleen het tweede scenario is dus reëel. Bij het onderzoek gaat overigens BSP uit van een onjuist wvo. Verder is de conclusie van het onderzoek tegenstrijdig met de cijfers van datzelfde onderzoek*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder E.6, E.7 en E.8.

3. *Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Centrumvisie Boekel. De kern van de Centrumvisie is namelijk dat er een concentratie van winkelaanbod dient plaats te vinden, maar omdat Aldi niet voornemens is te verplaatsen naar het Sint Agathaplein, zal die concentratie niet plaatsvinden. Ook worden de detailhandelsmeters van winkels die wel willen verplaatsen niet uit de markt genomen, zodat deze na vertrek van de winkels opnieuw kunnen worden gevuld met detailhandel. Er is dus geen sprake van verplaatsing, maar van toevoeging van detailhandelsmeters. Daarnaast is er volgens de Centrumvisie slechts ruimte voor twee supermarkten in Boekel in aanvullende marktsegmenten en is een derde supermarkt niet mogelijk.*

Reactie:

Uit de Regionale Detailhandelsvisie volgt niet dat tegelijkertijd met het bestemmen van de locaties in onderhavig plan zonder meer ook de detailhandelsmogelijkheden van de overige locaties dienen te worden wegbestemd (vgl. AbRS 12 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4061 r.o. 6.2).

Verder verwijzen wij naar de beantwoording onder E.7 en E.8.

4. *Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, terwijl uit de parkeerbalans blijkt dat realisatie van het plan tot een tekort van 50 parkeerplaatsen leidt.*

Reactie:

Wij verwijzen naar de beantwoording onder B.2.

Conclusie: Mede naar aanleiding van de zienswijze is in de planregels het aantal supermarkten beperkt tot 1.