



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “GASTHUISSTRAAT 112-128 KAATSHEUVEL”

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 22 juni 2017

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan “Gasthuisstraat 112-128 Kaatsheuvel” voorbereid. Met het plan wordt voorzien in de verplaatsing en uitbreiding van de bestaande Albert Heijnwinkel aan de Gasthuisstraat. Tevens worden een restaurant en een hotel van 69 hotelkamers mogelijk gemaakt.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan “Gasthuisstraat 112-128 Kaatsheuvel” heeft vanaf 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl. Omdat de coördinatieregeling wordt toegepast, heeft de omgevingsvergunning ter concrete uitvoering van het bouwplan ook ter inzage gelegen.

Een ieder kon gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen en/of instanties zijn (mondelinge) zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Stichting Achmea Rechtsbijstand namens indiener 1	22 maart 2017
Mr. G. Soyer namens indiener 2	29 maart 2017

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven, betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in zijn totaliteit beoordeeld.

3.2.1 Zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand

	Samenvatting	Reactie
a)	In de nieuwe situatie komt het parkeerterrein tegen de woning van indiener te liggen. Aan deze zijde ligt ook de slaapkamer. Bovendien zal het parkeerterrein niet alleen gebruikt worden voor de supermarkt maar ook voor het restaurant en het hotel. Het gebruik wordt dus intensiever. Het plan betekent een nadelige wijziging voor indiener die hiermee ernstig in zijn belangen wordt geschaad.	Het parkeerterrein komt inderdaad dichterbij het perceel van indiener te liggen én er gaan meer functies gebruik maken van deze voorziening. Om inzicht te krijgen in de effecten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat met toepassing van een geluidsscherm van 2,3 meter hoog (gemeten vanaf het perceel van initiatiefnemer van het plan) wordt voldaan aan de geluidsnormen. Dit geldt tevens voor de 2 toetspunten, die in het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn opgenomen op het pand van indiener. De oprichting van deze muur / erfafscheiding is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan en initiatiefnemer is dan ook verplicht om deze geluidwerende voorziening te realiseren.
b)	Het plan voorziet in een muur als afscheiding. Indiener merkt op dat deze muur wel voldoende hoog moet zijn. Er is namelijk een hoogteverschil tussen het perceel van indiener en het toekomstige parkeerterrein. Zij verzoekt de gemeente in het plan op te nemen dat voor de muur die wordt opgericht wordt gesteld op 2 meter ten opzichte van de aangrenzende percelen.	Het verschil in hoogte tussen beide percelen is ongeveer 30 centimeter. Daarom is de eerdergenoemde voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen welke inhoudt dat de muur/geluidwerende voorziening 2,30 meter hoog moet zijn. Deze 2,3 meter wordt gemeten vanaf het terrein van initiatiefnemer. Hierdoor behouden de burens een erfafscheiding van ca. 2 meter na aftrek van het verschil in hoogte van circa 30 cm.
c)	Indiener is van mening dat het plan hydrologisch neutraal uitgevoerd dient te worden. Voorkomen dient te worden dat hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd en omwonenden hier wateroverlast van ondervinden. Het plan dat nu voorligt voorziet niet in voldoende afwatering. De geplande muur zal het water juist tegenhouden.	Het bouwplan is besproken met het waterschap. Omdat het plangebied in de huidige situatie al nagenoeg geheel verhard is en er slechts een kleine toename van verhard oppervlak wordt gerealiseerd, is feitelijk al sprake van een hydrologisch neutrale situatie en geldt er op basis van de eisen van het waterschap geen compensatie-eis. Wel zal in het civieltechnisch ontwerp aandacht zijn voor de opvang van pieken in de wateraanvoer, juist om te voorkomen dat omwonenden wateroverlast ondervinden. In de uitwerking van de plannen van initiatiefnemer is aanvullend extra aandacht besteed aan dit onderwerp. De volgende voorzieningen worden getroffen om wateropvang- en infiltratie op de locatie in te passen: - Er wordt op het dak van de nieuwbouw (daktuin eerste verdieping) sedum beplanting aangebracht. Deze beplanting voorziet in infiltratie van

		hemelwater en daarmee tijdelijke opvang van hemelwater. - Een deel van het parkeerterrein wordt voorzien van grastegels, ook hier zal water door infiltreren. - De eigen riolering op het terrein van initiatiefnemer wordt enigszins overgedimensioneerd. Deze heeft een overcapaciteit meegekregen, hierdoor kan in dit leidingstelsel op het eigen terrein ook in de pieken extra water worden opgeslagen / afgevoerd. - Tevens is afgesproken om in de brandgang een aantal extra kolken te plaatsen die op de waterafvoer van initiatiefnemer worden aangesloten.
d)	Er is in het plan een lichtmast voorzien op korte afstand van het perceel van indiener. Hij verzoekt vast te leggen dat deze lichtmast geen lichthinder zal veroorzaken richting zijn perceel.	De lichtmast / lantaarnpaal staat op de te-reintekening niet direct tegen het perceel van indiener gesitueerd. Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van: - Asymmetrische armaturen aan de rand van het terrein, deze armaturen schijnen enkel het terrein op en niet in de tuinen. - Symmetrische armaturen op het middenterrein waarbij armaturen worden geselecteerd die zo min mogelijk overlast zullen veroorzaken richting de directe omgeving. - De lantaarnpalen / lichtmasten krijgen een hoogte van maximaal 6 meter conform het opgestelde bestemmingsplan. Dit is een maximale hoogte en mogelijk worden ze lager uitgevoerd. Om tot een zo goed mogelijke en ingepaste verlichting op het terrein te komen, heeft initiatiefnemer een aantal leveranciers gevraagd om een verlichtingsplan uit te werken. In de uitwerking van deze plannen zal initiatiefnemer zo goed als mogelijk rekening houden met het beperken van de lichthinder voor alle omwonenden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze bestemmingsplan Mr. G. Soyer namens indiener 2

	Samenvatting	Reactie
a)	<u>Algemeen</u> Indiener is van mening dat het bestemmingsplan teveel functies en bouwmogelijkheden toestaat. Ondanks de wijzigingen die doorgevoerd zijn naar aanleiding van de inspraak, het bestemmingsplan leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.	De gemeente deelt deze stelling niet en meent dat met het bestemmingsplan een wenselijke herontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt gemaakt, die passend is in de omgeving.
b)	<u>Detailhandel</u> 1 Indiener concludeert dat de laad- en losruimte is meegerekend bij de bruto vloeroppervlakte van de huidige supermarkt. Verzocht wordt daarom om aan de definitie van bruto vloeroppervlakte (artikel 3.1 onder a) toe te voegen dat hieronder ook laad- en losruimten worden verstaan. 2 Verder wordt verzocht om in artikel 3.3.1 onder c het woord zelfstandig weg te halen zodat alle detailhandel op de begane grond plaatsvindt.	1 De laad- en losruimte telt mee in het bvo op gebouwniveau. Het telt, net als in de bestaande situatie, niet mee in de berekening van het bvo op functieniveau. Het bvo van de supermarkt betreft namelijk de winkel, opslag, en sociale ruimten. Enerzijds, omdat laad- en losvoorziening niet exclusief is voor de supermarkt, deze wordt ook gebruikt voor de andere functies. Anderzijds omdat het feit dat de laad- en losruimte inpandig wordt gerealiseerd, geen ruimtelijke effecten met zich meebrengt (anders dan vermindering van geluidsoverlast). 2 De gemeente is van mening dat bij een hotel ondergeschikte detailhandel mogelijk moet zijn. Daarom blijft de toevoeging zelfstandig opgenomen.
c)	Actuele regionale behoefte 1 Indiener is van mening dat de gestelde behoefte niet is afgewogen tegen het bestaande aanbod en dat niet is bezien of door benutting van beschikbare openbare gronden of bedrijfsruimten kan worden voorzien in de gestelde behoefte. 2 Indiener stelt dat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de dagelijkse goederensector verzadigd is. Volgens indiener een logische conclusie met vijf supermarkten in Kaatsheuvel. 3 Indiener stelt dat de behoefte aan toename aan detailhandel niet deugdelijk is gemotiveerd. De distributieplanologische marktanalyse is gebaseerd op een retailvisie uit 2012 die niet als bijlage is bijgevoegd en niet meer actueel is. 4 Ook worden aannames gedaan die niet onderzocht zijn en niet gestaafd kunnen worden. Bijvoorbeeld de aanname dat rekening wordt gehouden met een toename	1 In het ruimtelijk economisch onderzoek is met de locatieafweging onderzocht of de behoefte opgevangen kan worden binnen het bestaande/leegstaande winkelaanbod, wat niet mogelijk bleek. 2 De gemeente wijst erop dat het bestemmingsplan geen nieuwe supermarkt mogelijk maakt, maar slechts voorziet in verplaatsing van een bestaande supermarkt met daarbij een beperkte uitbreiding. De behoefte aan deze beperkte supermarktitbreiding (als onderdeel van het totaalconcept dat ter plaatse mogelijk wordt gemaakt) blijkt genoegzaam uit het uitgevoerde onderzoek. 3 De uitgangspunten voor de distributieplanologische marktanalyse zijn gebaseerd op de voor dit doel gebruikelijke, herleidbare en meest actuele bronnen. Ten aanzien van de koopstroomgegevens zijn de gegevens uit de Retailvisie kernwinkelgebied Kaatsheuvel (2012) het meest

	van koopkrachttoevloeiing door het specifieke concept en toename van verblijfstoe-risme, oa door de groei van de Efteling. 5 Bovendien zijn cijfers gewijzigd ten opzich-te van het eerdere ruimtelijk economisch onderzoek. Onduidelijk is hoe deze tot stand zijn gekomen. Verder is de netto toename van de supermarkt gewijzigd van 550 m² wvo naar 500 wvo. 6 Tenslotte geeft het ruimtelijk economisch onderzoek geen deugdelijke onderbouwing van de kwalitatieve behoefte; er is geen onderzoek dat aantoonst dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte. 7 Indiener geeft verder aan dat het concept niet is geborgd in de regels. 8 Bovendien is geen rekening gehouden met bouw- en uitbreidingsplannen van de Lidl. 9 Wat betreft de overnachtingsmogelijkhe-den ontbreken Hotel Bosrijk, het Loonsche Land, hotel aan de Horst en het politiebureau. 10 In de regionale behoefte is het restaurant niet onderzocht. 11 Indiener verzoekt het bestemmingsplan aan te passen en de maximale oppervlakte aan detailhandel te beperken tot de vige-rende oppervlakte. Ze verzoekt de functies hotel en restaurant te verwijderen.	actueel. 4 Op basis van de relevante trends en ontwikkelingen in de regio mag verwacht worden dat de koopstromen veranderen in de regio. De Efteling heeft een sterke aantrekkingskracht op regio. Het is alge-meen bekend dat De Efteling de komen-de jaren meer gaat investeren. Als gevolg van de onderhavige ontwikkeling (maar ook van beoogde ontwikkelingen elders) hebben verblijfstoe-risten de mogelijkheid om ook in de kern Kaatsheuvel zelf te verblijven. Daarmee is reëel te veronder-stellen dat de koopkrachttoevloeiing toe-neemt als gevolg van de toeristische be-stedingen. Indiener geeft niet aan waar-om dit niet het geval kan zijn. 5 Met de actualisatie van het ruimtelijk-economisch onderzoek zijn de cijfers ge-actualiseerd met de meest recente cijfers op dat moment. Deze cijfers wijken af van de kencijfers van een jaar eerder. Naast de kencijfers zijn ook de nieuwste bouwtekeningen verwerkt in het ruimte-lijk-economisch onderzoek. Daardoor zijn andere maten opgenomen. 6 De kwalitatieve behoefte wordt enerzijds onderbouwd met de beleidsmatige be-hoefte aan de ontwikkeling van de recre-atiesector in de gemeente Loon op Zand, maar ook aan het behoud en versterking van bestaande winkelgebieden. Ander-zijds wordt met de ontwikkeling ruimte geboden aan een vernieuwend en onder-scheidend concept, die aansluit bij de bij de consument toenemende bewustwor-ding van voeding en het voorkomen van verspilling. Uit onderzoek blijkt dat een dergelijk concept het meest succesvol is bij de 'normale' boodschappentrip. In het ruimtelijk-economisch onderzoek is de kwalitatieve behoefte ruimschoots onder-bouwd. 7 Het is voor de gemeente niet wenselijk om het concept in de regels te borgen. Het concept sluit aan bij de behoefte van de moderne consument. Dit is een on-dernemersrisico waar de gemeente niet op wil toetsen. In de toelichting zijn de
--	---	--

		ruimtelijke effecten van de totale winkel onderzocht. Daaruit blijkt dat dit ruimtelijk inpasbaar is. 8 Zoals aangegeven in de nota Inspraak is de procedure van Lidl nog niet opgestart. Daarom is hier nog geen rekening mee gehouden. 9 Zoals aangegeven in de Nota Inspraak ziet LaGroup, los van de ontwikkelingen op het Efteling-terrein, ruimte voor 1.500 hotelkamers in de regio. Deze zijn nog niet ingevuld. De ontwikkeling van het politiebureau en het hotel aan de Horst is nog niet in procedure geweest en heeft dus nog geen planologische status. 10 Het restaurant maakt onderdeel uit van het totaalconcept. Dit is kwalitatief onderbouwd. 11 De gemeente is van mening dat de behoefte voldoende is onderbouwd. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
d)	Hotel-restaurant 1 Een hotel en restaurant passen niet op deze locatie. Het zijn centrumfuncties die ernstige en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat aan de Contrefort veroorzaakt. 2 De ontwikkeling is strijdig met de gemeentelijke structuurvisie. In tegenstelling tot hetgeen opgenomen is in de nota inspraak trekt de ontwikkeling juist bezoekers weg uit de kern. Daarnaast zal het potentiële initiatiefnemers weerhouden zich te vestigen in de kern met leegstand tot gevolg. 3 Indiener vraagt zich af of de Horecavisie Loon op Zand, samen 1001 horecakansen benutten, een vastgesteld document is en als zodanig meegewogen kan worden in de afweging. Indiener is van mening dat de ontwikkeling in strijd met dit beleid is.	1 De gemeente is van mening dat een hotel en restaurant inpasbaar zijn op deze locatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan onderbouwd; 2 De gemeente heeft in de toelichting onderbouwd dat de ontwikkeling passend is binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. Indiener maakt niet duidelijk waarom de ontwikkeling bezoekers zal wegtrekken uit de kern, noch waarom het initiatiefnemers zal weerhouden zich in de kern te vestigen; 3 Deze visie is vastgesteld. Deze visie biedt voldoende ruimte voor ontwikkelingen die passen binnen de doelstellingen van het beleid, maar buiten het centrumgebied liggen.
e)	Bouwmogelijkheden 1 De omvang van het gebouw brengt voor omwonenden een onevenredige uitzichtvermindering en aantasting van de privacy met zich mee. 2 Indieners verzoeken het bouwvlak te verkleinen zodat het bouwvlak op minstens 20 meter van de perceelsgrenzen is gesitueerd. Bovendien verzoekt de bouwhoogte	1 De gemeente is van mening dat sprake is van een bouwplan dat passend is in de omgeving. Dit is ook onderbouwd in de toelichting. Ten aanzien van privacy is in het eindverslag van de inspraakprocedure op het volgende gewezen: het nieuwe gebouw komt op zo'n 20 m van de bestaande woningen. Het huidige profiel wordt daarbij wat verbreed met een voet-

	te verlagen naar 1 bouwlaag van 4 meter. Indien hieraan geen gehoor wordt gegeven wordt verzocht een voorwaardelijke verplichting die vastlegt dat het gebouw pas in gebruik mag worden genomen als er hoogopstaand groen is gerealiseerd en in stand gehouden.	pad van ca. 3 m breed. Dit is een afstand die stedenbouwkundig acceptabel is (het profiel van de Gasthuisstraat is bijvoorbeeld smaller). Door deze afstand is de kans op inkijk ook beperkt. Bij de nota was als bijlage 2 een profiel opgenomen waar dit ook uit bleek. 2 De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de wensen van indiener inderdaad aangegeven dat hij groen wil realiseren. In aanvulling van het gestelde onder 1 is de gemeente van mening dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in dit geval niet afhangt van een groene inpassing; het groen is extra en dient in de eerste plaats ter verfraaiing van het openbaar gebied. Er is dan ook geen noodzaak voor een voorwaardelijke verplichting waarbij ingebruikname van het pand wordt gekoppeld aan de aanleg van groen.
f)	Verlichting Indiener wil dat er een maximum aan verlichtingsarmaturen wordt gesteld en dat wordt vastgelegd dat het licht in de nachtperiode wordt gedempt tot een minimum. Zij vindt het argument dat het opnemen van een maximum aantal niet handhaafbaar is geen plausibel argument.	Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp is de maximum bouwhoogte van verlichtingsarmaturen verlaagd van 10 m naar 6 m. Er is geen enkele reden om te veronderstellen dat meer verlichtingsarmaturen op het parkeerterrein zullen worden geplaatst dan strikt noodzakelijk. Dit nog te meer nu het ook in het belang van de hotelexploitatie is onnodige (licht)overlast te voorkomen. Wat betreft reclameuitingen biedt de APV voldoende regulering. Zie artikel 4.15 APV. De gemeente is van mening dat het opnemen van regels in het bestemmingsplan hiermee niet meer nodig is.
g)	Parkeren 1 Indiener geeft aan dat geen gewijzigde parkeerregeling is opgenomen. Zij stelt dat de huidige regeling te vaag is. Ze verzoekt het parkeren op een juiste wijze te borgen en de afwijkingsbevoegdheden te verwijderen. 2 Indiener stelt eisen bij de genoemde gelijktijdigheidsfactoren. Zij geeft aan dat deze moeten worden onderbouwd; 3 Verder zijn vragen met betrekking tot de combinatiebezoeken uit de inspraakreactie niet beantwoord. Voor het gecombineerd bezoek van detailhandel en supermarkt	1 In het bestemmingsplan is de standaard parkeerbepaling van de gemeente opgenomen. De gemeente is van mening dat deze bepaling voldoende duidelijk en rechtszeker is. De gemeente ziet zich hierin bevestigd in de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:607). De regeling borgt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein. Het biedt een regeling waarmee via een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van deze regeling, indien het realise-

	wordt de parkeerbehoefte voor detailhandel met 25% verlaagd; voor het gecombineerde gebruik van het restaurant wordt de parkeerbehoefte van het restaurant met 50% verlaagd. 4 Uit berekeningen blijkt dat 303 parkeerplaatsen nodig zijn. Er worden volgens indiener slechts 297 parkeerplaatsen en 5 parkeerplaatsen voor minder validen gerealiseerd. Er is dus een tekort. 5 Indiener vraagt hoe de parkeerbehoefte tijdens de bouwwerkzaamheden opgelost wordt	ren van parkeergelegenheid niet haalbaar is. Dit is geen recht, maar vereist een besluit van het college. Hiertegen is altijd bezwaar en beroep mogelijk. Derhalve biedt deze regeling voldoende rechtsbescherming. Overigens blijkt uit de toelichting van dit bestemmingsplan dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 2 Zoals aangegeven in de nota inspraak zijn door een expert de gelijktijdigheidsfactoren (combinatiebezoeken) iets strenger bepaald dan opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid, juist om de belangen van omwonenden te beperken. In de zienswijze is niet toegelicht waarom de gehanteerde factoren onjuist zouden zijn. 3 Het uitgangspunt bij het combinatiebezoek is dat de individuele winkels in combinatie met de supermarkt bezocht worden. Het restaurant zal met name in combinatie met het hotel en met de supermarkt bezocht worden. Omdat naar verwachting een groot aantal hotelgasten gebruik zal maken van het restaurant is hiervoor een hogere aftrek toegepast dan bij de individuele winkels. 4 In het plangebied wordt voorzien in 306 parkeerplaatsen waarvan 6 parkeerplaatsen voor minder validen. Indiener maakt niet duidelijk waarom deze parkeerplaatsen niet mogen meetellen in de totale berekening. Overigens is naar aanleiding van de zienswijze van indiener op het bouwplan de oppervlakte van de functies aangepast. Dat betekent dat in principe 311 parkeerplaatsen nodig zouden zijn. Gezien het combinatiebezoek (zie onder punt 3) kan met 306 parkeerplaatsen volstaan worden. 5 Hoe de parkeerbehoefte tijdens (bouw)werkzaamheden opgelost wordt, is geen onderwerp dat in een bestemmingsplan dient te worden geregeld. Hiervoor zal een separaat plan opgesteld worden. Dit zal worden besproken met de omwonenden.
h)	Verkeer 1 In het ontwerp bestemmingsplan is be-	1 In het akoestisch onderzoek zijn de representatieve bronnen als uitgangspunt

	paald dat het vrachtverkeer het terrein op- en afkomt via de Contrefort in plaats van de Gasthuisstraat. Dat is onacceptabel voor indieners. De overlast van vrachtverkeer is groot, met name tussen 5.00 en 8.00 uur, onder andere vanwege ronkende motoren van wachtende vrachtwagens en het piepsignaal van achteruitrijdende vrachtwagens. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de vrachtauto's zijn voorzien van een PIEK-keurcertificaat en dat dit wordt verankerd in het bestemmingsplan. Dit is niet gebeurd, waardoor er niet voldaan wordt aan geluidsnormen. Opname in de toelichting is niet bindend en derhalve biedt dit onvoldoende borging. 2 In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met het vrachtverkeer voor de overige detailhandel; uitsluitend het verkeer voor de supermarkt en het hotel is meegenomen. 3 In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat het niet mogelijk is om het vrachtverkeer via de Gasthuisstraat te laten verlopen, omdat ter plaatse van Gasthuisstraat 128 niet kan worden voldaan aan de norm van 60 dB(A). Aangezien deze woning eigendom is van initiatiefnemer, de woning niet wordt bewoond en de initiatiefnemer akkoord is, staat niets in de weg om de inrit voor vrachtverkeer via de Gasthuisstraat te laten verlopen. 4 Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de overschrijdingen niet met maatwerkvoorschriften kunnen worden weggenomen. De overschrijdingen worden weggeschreven onder de noemer dat er nauwelijks een verslechtering van het woon- en leefklimaat en dat van een relatief nieuwe woning verwacht mag worden dat de gevelwering geluidwerend is. Dit terwijl het onderzoek aantoont dat er een verslechtering plaatsvindt. Indiener is van mening dat geen deugdelijke motivering is opgenomen. 5 In de verkeersparagraaf wordt veronderstelt dat 40% van het totale verkeer wordt via de Contrefort afgewikkeld. Een toename van 317 motorvoertuigen per etmaal is significant op een erftoegangsweg als de	genomen. Over de overlast die beschreven wordt, bijvoorbeeld het wachten met ronkende motoren, zullen in overleg met de initiatiefnemer nadere afspraken gemaakt worden. Voor het achteruitrijden is in de nachtperiode geen piepgeluid toegestaan, maar worden lichtsignalen gebruikt. De vrachtagens die 's nacht arriveren moeten verder ook zijn voorzien van een PIEK-certificaat: dit kan zowel via maatwerkvoorschriften per bedrijf bij de melding Activiteitenbesluit als in het bestemmingsplan worden vastgelegd. . Om extra rechtszekerheid te bieden aan de omwonenden wordt een extra regel aan het bestemmingsplan toegevoegd waarin deze voorwaarde is opgenomen. 2 Dit is feitelijk onjuist. In het akoestisch onderzoek is gerekend met 24 vrachtwagenbewegingen per dag. Zie ook paragraaf 3.3. Dit is gelijk aan het aantal vrachtwagenbewegingen die zijn berekend in paragraaf 4.4.3 van de toelichting. 3 De woning aan de Gasthuisstraat 128 is geen bedrijfswoning, maar een reguliere woning. Er is dan ook geen reden waarom de geluidsnormen voor woningen niet zouden gelden voor deze woning. In het akoestisch onderzoek is daarom het pand Gasthuisstraat 128 getoetst aan de geluidsnormen. Hieruit is gebleken dat het niet gewenst is om de expeditie in de nachtperiode via deze ingang te laten verlopen. 4 In het onderzoek wordt aangegeven dat er in de avondperiode een overschrijding van 1 a 2 dB op enkele woningen resteert en dat dit nauwelijks een verslechtering is, aangezien er in de huidige situatie ook een vergelijkbare overschrijding plaatsvindt, al is dit bij andere woningen. Op basis van deze waarden is een belangenafweging nodig, waarbij mogelijke maatregelen en beperkingen in het gebruik van de parkeerplaats én de resterende geluidsniveaus bij woningen worden betrokken. Deze afweging heeft ertoe geleid dat de beperkte overschrijding, uitsluitende in de avondperiode, accepta-
--	---	--

	Contrefort. Gezien het profiel van vrije ruimte dat nodig is voor een vrachtwagen, een auto en een fietser is een ontmoeting op de Contrefort echter niet passend. Dit heeft een negatieve invloed op de verkeersveiligheid. 6 Verschillende bomen in de Contrefort zijn kapot gereden omdat de bocht niet goed gemaakt kan worden door vrachtwagens. Deze zijn overigens niet vervangen. 7 De Gasthuisstraat is veel meer ingericht voor vrachtverkeer. 8 De stelling dat van het verkeer 65% via de Gasthuisstraat en 35% via de Contrefort wordt afgewikkeld is niet nader onderbouwd. 9 Gezien het toenemende aantal vrachtauto's en het autoverkeer zal de overlast toenemen. Daarbij ook rekening gehouden met de laad- en losruimte die op een kortere afstand komt te liggen. 10 Verzocht wordt primair de ontwikkeling niet mogelijk te maken, secundair op te nemen dat het vrachtverkeer de in- en uitrit van de Gasthuisstraat gebruikt en tertiair dat het vrachtverkeer tussen 23.00 en 8.00 uur het terrein via de Gasthuisstraat oprijdt.	bel wordt geacht aangezien de geluidniveaus in de woningen (binnenwaarden) wel aan de normen voldoen en de geluidniveaus van personenauto's naar verwachting gemaskeerd worden door het normale geluid van verkeer in de omgeving . 5 Op basis van verkeergegevens van de Contrefort blijkt dat hier nu circa 1000 mvt/etmaal op zitten. De ontwikkeling leidt tot een toename van 317 . De capaciteit van een erftoegangsweg zonder aparte fietsvoorziening bedraagt circa 2500 mvt/etmaal (zie fietsontwerpwijzer van het CROW). De Contrefort blijft hier dus ruim onder. Een erftoegangsweg is de laatste schakel tussen de herkomst en bestemming. De weg heeft een beperkte verkeersomvang, geen doorgaand karakter en de rijsnelheid is laag (max. 30 km/uur). Het stapvoets moeten passeren van tegemoetkomend verkeer zijn kenmerken van een dergelijke weg. 6 De Contrefort zal de komende tijd heringericht gaan worden. Daarbij zal worden voorzien in een nieuwe groenvoorziening. 7 De Gasthuisstraat heeft een andere functie; omdat deze straat de hele kern Kaatsheuvel ontsluit, heeft deze een ander profiel dan de Contrefort; 8 Deze verdeling die indiener aanhaalt heeft te maken met de verdeling van het verkeer over de Gasthuisstraat. Deze verdeling is bepaald door de ligging van het plangebied in de kern en het feit dat een groot aandeel van de klanten van buiten Kaatsheuvel komt. Het is daardoor aannemelijk dat 65% van het autoverkeer in oostelijke richting afgewikkeld wordt. In de zienswijze is niet toegelicht waarom dit uitgangspunt onjuist zou zijn. waarschijnlijk doelt indiener op de 40-60%-verdeling. Dit is de verdeling van het verkeer over de toegangen aan de Contrefort en de Gasthuisstraat. Deze is gebaseerd op de huidige situatie. Overigens zal in de nieuwe situatie met bebording (zowel buiten als op het terrein) het gebruik van de toerit aan de Gasthuisstraat gestimuleerd worden.
--	---	---

		9 In de toelichting van het bestemmingsplan en in het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de toename auto- en vrachtverkeer én het laden en lossen ruimtelijk inpasbaar is; 10 Gezien het bovenstaande is de gemeente van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Derhalve wordt het bestemmingsplan niet aangepast.
i)	Glascontainer Indiener stelt dat de motivering dat een glascontainer een maatschappelijke functie vervult, geen legitimatie is voor de overschrijding van de grenswaarde. Zeker aangezien uitgegaan wordt van 2 legingen per week. Aangegeven wordt dat de container met rubber wordt bekleed en dat lege flessen in de avond en nachtperiode intern worden opgeslagen. Dat is niet vastgelegd in de planregels zodat het akoestisch onderzoek niet uitgaat van een worst-case scenario. Indiener verzoekt primair het bestemmingsplan te wijzigen en geen glascontainer mogelijk te maken; secundair om op te nemen dat er in de avond- en nachtperiode geen glas in de containers wordt gedeponeerd.	De overschrijding bij de glascontainer wordt veroorzaakt door het legen. Dit is een korte piek, die slechts beperkt voorkomt, namelijk éénmaal per week, alleen in de dagperiode. De beperkte belasting, in combinatie met de maatschappelijke functie, maakt deze overschrijding acceptabel. Daarbij is ook de huidige situatie betrokken, waarbij ook al sprake is van het legen van een glascontainer. Overigens is naar aanleiding van de inspraakreacties de locatie van de glascontainer in het bestemmingsplan vastgelegd. Gekozen is voor plaatsing midden op het parkeerterrein, op de grootst mogelijke afstand van de omliggende woningen. Het vastleggen van het bekleden van de container met rubber is niet relevant, aangezien de piek niet door het inwerpen veroorzaakt wordt. Ook blijkt uit het akoestisch onderzoek dat deze pieken ver onder de grenswaarden liggen. In de nachtperiode worden geen flessen in geworpen omdat het parkeerterrein dan afgesloten is én bedrijven vanuit de milieuwetgeving glas niet in een dergelijke container mogen werpen. Aanpassing van het bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze Omgevingsvergunning Mr. G. Soyer namens indiener 2

	Samenvatting	Reactie
a)	Bruto vloeroppervlakte De bruto vloeroppervlakte voldoet niet aan de bruto oppervlakte die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. De overschrijding bedraagt 309,4 m ² bvo	Per abuis is bij de afronding van het bouwplan het bestemmingsplan niet aangepast. Concreet betekent dit, dat de oppervlakte voor het restaurant en de winkels aangepast zijn. Nu maakt het bestemmingsplan een restaurant van 400 m ² bvo en reguliere detailhandel van 500 m ² bvo mogelijk. Ook de parkeer- en verkeersberekening is hierop aangepast.
	Verkeer – inrit – akoestiek Dit deel van de reactie is gelijk aan de zienswijze op het bestemmingsplan. voor de samenvatting en reactie wordt terugverwezen.	Zie de beantwoording van de zienswijze op het bestemmingsplan.
	De aangevraagde omgevingsvergunning voorziet in onvoldoende parkeervoorziening. Op basis van het bestemmingsplan zijn er in feite 374 parkeervoorzieningen nodig. Uit de tekeningen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning blijkt dat er 297 reguliere parkeervoorzieningen en 5 mindervalide parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Een totaal van 302 parkeervoorzieningen. Bovendien is het nimmer mogelijk dat tijdens de bouw voorzien wordt in voldoende ofwel 303 parkeervoorzieningen.	Zie de beantwoording van de zienswijze op het bestemmingsplan, onder g. Hier hoeft niet aan voldaan te worden, omdat tijdens de bouw de huidige supermarkt nog in gebruik is. Voor het parkeren tijdens de bouw zal een separaat plan opgesteld worden opgesteld. Dit zal worden besproken met de omwonenden.

Ambtelijke wijzigingen

Niet van toepassing.