

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Bt Vossenbergh 2008, 7^e herziening (Boterberg 2 drive-in)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bt Vossenbergh 2008, 7^e herziening (Boterberg 2 drive-in)' heeft van maandag 23 september 2019 tot en met 4 november 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 2 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

Zienswijze 1: Stibbe advocaten en notarissen te Amsterdam, namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.

1.	<i>Zienswijze - verslag omgevingsdialoog</i>	Reclamant wijst er op dat bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan het verslag van de omgevingsdialoog niet ter inzage heeft gelegen en verzoekt om toezending van het verslag.
	<i>Reactie gemeente</i>	Door een technische onvolkomenheid was inderdaad op ruimtelijkeplannen.nl de link naar het verslag van de omgevingsdialoog niet bruikbaar. Het verslag wordt als bijlage bij deze nota behandeling zienswijzen alsnog naar reclamant verzonden.
	<i>Conclusie</i>	Het verslag van de omgevingsdialoog wordt alsnog verzonden.
2.	<i>Zienswijze - Er is strijd met art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De planregels zijn te onbepaald</i>	Reclamant wijst op de regels van het bestemmingsplan waarin staat vermeld dat de gronden met de aanduiding 'sdh-dri' mede zijn bestemd voor perifere detailhandel, met dien verstande dat enkel een drive in is toegelaten die behoort bij de perifere detailhandelsvestiging gelegen aan de Hestiastraat. Reclamant is van mening dat met deze regeling onvoldoende is gewaarborgd dat in de toekomst geen zelfstandige detailhandelsvestiging zich ter plaatse kan vestigen die zelfstandig functioneert, en enkel voor wat betreft de bedrijfsnaam hoort bij de vestiging aan de Hestiastraat 1.
	<i>Reactie gemeente</i>	Op de locatie aan de Boterberg 2 is enkel de aanduiding 'sdh-dri' gelegen. Een detailhandelsvestiging met een andere functie dan een drive-in is daarmee niet toegestaan. In de begripsbepalingen bij het bestemmingsplan is het begrip 'drive-in' nader omschreven, namelijk (in het kort) een detailhandelsvoorziening bedoeld voor verkoop, ophalen en retourneren van (grove) bouwmaterialen, geschikt om met een voertuig in te rijden en te verblijven. Op deze locatie kan zich enkel een dergelijke detailhandel vestigen die een relatie heeft met een detailhandelsvestiging aan de Hestiastraat 1. Een drive-in volgens de begripsbepaling is een zodanig specifieke functie dat wij het niet aannemelijk achten dat deze zonder een hoofdvestiging zal functioneren. Bovendien zou dit ook in strijd zijn met het bestemmingsplan. Er wordt dan immers niet voldaan aan de eis dat de drive-in behoort bij de perifere detailhandelsvestiging gelegen aan de Hestiastraat 1. Door de kassafunctie kan de drive-in die behoort bij de Hornbach bouwmarkt met tuincentrum zonder tussenkomst van de vestiging aan de Hestiastraat functioneren. Wij zijn van mening dat met deze specifieke functie op de locatie er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en hebben dit gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan. Er is in deze dan ook geen strijd met artikel 3.1 Wro.

	<i>Conclusie</i>	De drive-in aan de Boterberg zal alleen in combinatie met de hoofdvestiging aan de Hestiastraat 1 worden gebruikt. Een andere detailhandel ter plaatse is niet toegestaan.
3.	<i>Zienswijze - De planregels zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening</i>	Reclamant verwijst naar diverse uitspraken van de Raad en het College uit het verleden, waarin is aangegeven dat ter plaatse van deze locatie enkel een opslag- en afhaalcentrum mag komen en dat voorkomen moet worden dat vanuit deze locatie een directe verkoop van goederen aan particulieren plaatsvindt. Nu in dit bestemmingsplan wel verkoop vanuit de locatie mogelijk wordt gemaakt, is reclamant van mening dat hiermee strijd met een goede ruimtelijke ordening ontstaat zoals genoemd in artikel 3.1 Wro, alsmede strijd met de te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in de artikelen 3:2 en 3:46 Awb.
	<i>Reactie gemeente</i>	Inderdaad is in het verleden een bestemmingsplan opgesteld voor deze locatie voor enkel een opslag- en afhaalcentrum in de vorm van een drive-in. Hierbij is uitdrukkelijk de voorwaarde gesteld dat geen kassafunctie in de drive-in mocht worden geplaatst. Sinds 2013 is de drive-in als zodanig in gebruik genomen. Gebleken is echter dat het ontbreken van een kassafunctie ten koste gaat van het goed functioneren van de drive-in. Doordat voor klanten onduidelijk is dat ter plaatse niet kan worden afgerekend (hetgeen bij andere locaties in het land wel het geval is) moeten klanten terug naar Hestiastraat worden gestuurd. Dit levert onvrede op bij de klanten. Bovendien leidt de huidige gebruikswijze tot onnodige extra verkeersbewegingen op het bedrijventerrein. Sinds 2015 is Hornbach met de gemeente in overleg of de drive-in op een andere wijze zou kunnen functioneren. Wij zijn van oordeel dat een drive-in waarin producten wel mogen worden uitgezocht en/of afgerekend, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij van belang geacht dat, zoals ook in de toelichting is beschreven, deze wijziging van het gebruik tot een beperking van onnodige verkeersbewegingen leidt. Bovendien is gebleken dat van (onaanvaardbare) effecten voor de detailhandelsstructuur geen sprake zal zijn, omdat het assortiment en het oppervlak van de drive-in ongewijzigd blijven. Door de beoogde ontwikkeling wordt de service aan de klanten verbeterd, maar het maakt niet een zodanig groot verschil dat het karakter van de drive-in er wezenlijk door wijzigt. Door het opnemen van 1) de hiervoor beschreven beperking van de soort detailhandel (enkel een drive-in) en 2) de koppeling tussen de Boterberg 2 en de Hestiastraat 1, hebben wij bovendien gewaarborgd dat de locatie niet voor andere doeleinden dan genoemde drive-in kan worden ingezet. Bovendien zijn de planologische mogelijkheden ter plaatse van de Hestiastraat, door het verkleinen van het ter plaatse geldende bouwvlak, beperkt. Van onzorgvuldige besluitvorming is dan ook geen sprake.
	<i>Conclusie</i>	De kassafunctie wordt nu inderdaad wel mogelijk gemaakt, maar er is geen sprake van uitbreiding van detailhandel, omdat de mogelijkheden voor uitbreiding aan de Hestiastraat tegelijk worden geschrapt. Daarnaast mag aan de Boterberg alleen een drive-in zitten. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de wijziging enkel positief te noemen, omdat hierdoor het aantal verkeersbewegingen tussen de Hestiastraat en

		Boterberg wordt verminderd. Het assortiment en het oppervlak van de drive-in blijven ongewijzigd. Door de beoogde ontwikkeling wordt de service aan de klanten verbeterd, maar het maakt niet een zodanig groot verschil dat het karakter van de drive-in er wezenlijk door wijzigt.
4.	<i>Zienswijze - Er is strijd met het provinciaal beleid</i>	Reclamant is van mening dat er strijd is met de provinciale belangen zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant. Reclamant wijst er op dat er sprake is van een zelfstandige detailhandel nu er in de vestiging aan de Boterberg 2 kan worden afgerekend. Reclamant is van mening dat er nu geen direct verband aanwezig is tussen de vestiging aan de Boterberg en de vestiging aan de Hestiastraat en dat hiermee voorbij wordt gegaan aan de voorwaarde van de vestiging van detailhandel op een bedrijventerrein volgens de verordening ruimte, namelijk dat de vestiging een direct verband dient te hebben met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven. Reclamant wijst op diverse uitspraken van college en rechtbank, waarin het functioneren als een zelfstandige detailhandel bij aanwezigheid van de mogelijkheid tot afrekenen, van de locatie Boterberg 2 is bevestigd.
	<i>Reactie gemeente</i>	De door reclamant aangehaalde uitspraken zijn grotendeels in het licht van een handhavingszaak gedaan, waarbij door Hornbach, in strijd met het bestemmingsplan, een kassa op de locatie aan de Boterberg 2 was geplaatst. In dit, nu nog vigerende bestemmingsplan, was en is zelfstandige detailhandel niet toegelaten. Hornbach heeft in deze zaak tevergeefs getracht te betogen dat geen sprake was van zelfstandige detailhandel. Zoals hiervoor bij punt 2 en 3 reeds vermeld is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld teneinde een kassafunctie mogelijk te maken. Wij zijn van mening dat weliswaar de locatie zelfstandig kan functioneren, maar dat door de relatie van Boterberg 2 met Hestiastraat 1, het onmogelijk wordt gemaakt dat hier een andere detailhandel, met wellicht een andere functie of eigenaar, dan aan de Hestiastraat aanwezig is, zich kan vestigen. Daarbij mag op de locatie alleen een drive-in aanwezig zijn. In de begripsbepaling van het bestemmingsplan is omschreven wat hieronder wordt verstaan, namelijk <i>"Al dan niet gebouwde detailhandelsvoorziening inclusief kassa- en serviceruimte, bedoeld voor de verkoop, het ophalen en het retourneren van (grove) bouw- en doe-het-zelfproducten en tuinmaterialen, alsmede de verhuur van materieel en gereedschap, geschikt en ingericht om met een voertuig in te rijden en te verblijven, waar bezoekers producten kunnen inladen respectievelijk lossen."</i> Het functioneren van de drive-in is daarmee nog steeds afhankelijk van het bestaan van het Hornbach filiaal aan de Hestiastraat 1. In de wijze waarop de locatie nu wordt gebruikt, is reeds sprake van detailhandel. Dat heeft de Afdeling reeds geoordeeld in de uitspraak van 13 april 2013. In diezelfde uitspraak heeft de Afdeling ook geoordeeld dat geen sprake is van strijd met het provinciaal beleid. Door reclamant wordt in deze ten onrechte verwezen naar een gedeelte van desbetreffende uitspraak, te weten onderdeel 5.1 en 5.2, waarin de verkeerseffecten door de functie ter plaatse ter sprake kwam. In het kader van een toets aan de verordening ruimte is echter het oordeel van de Afdeling zoals gesteld onder 4.1 van belang : <i>"De Afdeling is van oordeel dat de in het plan voorziene ontwikkeling op het perceel Boterberg 2, gelet op de aard van het bedrijventerrein Vossenbergh-Oost,</i>

		<i>niet kan worden aangemerkt als <u>oneigenlijk ruimtegebruik</u> als bedoeld in de Verordening. Zoals hiervoor in 3.4 is overwogen, is het gebied in de Nota detailhandel en de Voortgangsrapportage aangewezen als themalocatie voor onder meer de branche "bouwmarkten". De reeds bestaande perifere detailhandel op het bedrijventerrein is geconcentreerd in de directe omgeving van het perceel Boterberg 2. Het betreft het Hornbach-filiaal op het perceel Hestiastraat 1, Gamma en Praxis. De raad heeft in de Verordening op dit punt geen aanleiding hoeven te zien de drive-in niet mogelijk te maken"</i> Door de wijziging in gebruik van de locatie die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er naar het oordeel van het gemeentebestuur, geen sprake van een <u>nieuwe</u> detailhandelsvestiging. De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het vooroverleg geoordeeld dat er met dit bestemmingsplan geen provinciale belangen, die op basis van het ruimtelijk beleid relevant zijn, worden geschaad.
	Conclusie	Er is geen sprake van een <u>nieuwe</u> detailhandelsvestiging. De uitspraken die door reclamant worden aangehaald, zijn gedaan in de handhavingszaak, toen in het bestemmingsplan een detailhandel in de vorm van een opslag- en afhaalcentrum mogelijk was gemaakt. De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat een perifere detailhandel op het perceel Boterberg 2 niet in strijd is met de Verordening ruimte. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg over het nu voorliggende bestemmingsplan geoordeeld, dat er geen strijd is met het provinciaal beleid.
5.	Zienswijze - Er is strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid	Naar de mening van reclamant is er sprake van strijd met de 'aanvullende detailhandelsvisie Perifere en Grootschalige Detailhandel'. In deze visie is vermeld dat ten aanzien van het perifere detailhandelscluster Vossenbergring geen uitbreiding is voorzien. Reclamant stelt zich op het standpunt dat met de positieve bestemming van de kassafunctie een nieuwe zelfstandige detailhandel op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Reclamant is van mening dat een nieuwe zelfstandige detailhandelsfunctie wezenlijk verschilt van een onzelfstandige detailhandelsfunctie en sorteert in andere ruimtelijke effecten. Reclamant doelt daarmee op het aantal bezoekers en de daarmee samenhangende verkeerseffecten, de gevolgen voor de luchtkwaliteit en de benodigde parkeercapaciteit. Reclamant verwijst naar uitspraak van de Afdeling van 3 april 2013 en uitspraken van het college en rechtbank in het kader van het handhavingsverzoek.
	Reactie gemeente	De Afdeling heeft in haar uitspraak van 13 april 2013 overwogen dat op de locatie aan de Boterberg 2 sprake is van perifere detailhandel en dat deze detailhandel niet in strijd was met het toenmalige detailhandelsbeleid. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de aanduiding 'detailhandel perifeer'. Er is in deze dan ook geen sprake van een <u>nieuwe</u> detailhandelsvestiging. Dit neemt niet weg dat de functie van de detailhandel verandert, van opslag- en afhaalcentrum naar een detailhandel met mogelijkheid tot betalen van producten. Er zijn in het bestemmingsplan echter maatregelen genomen om een ongewenste nieuwvestiging of uitbreiding van oppervlakte van detailhandel tegen te gaan. Het assortiment en het oppervlak van de drive-in blijven dan ook ongewijzigd. Door de beoogde ontwikkeling wordt de service aan de klanten verbeterd, maar het maakt niet een zodanig groot verschil dat het karakter van de drive-in er wezenlijk door wijzigt. Zoals hiervoor reeds vermeld, levert Hornbach op haar locatie aan de Hestiastraat onbenutte plancapaciteit voor uitbreiding van haar winkel

		in. Aan de Boterberg 2 wordt niet meer detailhandel mogelijk gemaakt, dan wordt ingeleverd. Daarbij is op het perceel aan de Boterberg 2 een aanduiding 'drive-in' opgenomen. In de planregels is verder bepaald dat de functies aan de Boterberg 2 en Hestiastraat 1 bij elkaar moeten behoren. Een nieuwe, apart functionerende, detailhandelsvestiging wordt hiermee onmogelijk gemaakt.
	<i>Conclusie</i>	Er is geen sprake van strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Er is geen uitbreiding van oppervlakte van detailhandel in het gebied en er zijn maatregelen genomen in het bestemmingsplan die een detailhandel die geen relatie heeft met de vestiging aan de Hestiastraat, onmogelijk maken. Bovendien levert Hornbach op haar locatie aan de Hestiastraat onbenutte plancapaciteit voor uitbreiding van haar winkel in.
6.	<i>Zienswijze - Onzorgvuldige voorbereiding met betrekking tot verkeer en parkeren</i>	Reclamant stelt zich op het standpunt dat, nu er sprake zal zijn van een volwaardige detailhandel, het bezoekersaantal dientengevolge toe zal nemen, terwijl de verkeerskundige onderbouwing die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, er van uitgaat dat de verkeersgeneratie in de praktijk niet wezenlijk zal veranderen. Reclamant wijst er in deze op dat in het rapport van 2008, dat ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan, er vanuit werd gegaan dat de drive-in slechts een beperkte bezoekersaantrekkende werking had, omdat er o.a. geen verkooppunt in de drive-in was gelegen. Reclamant wijst er op dat zij het niet als realistisch beschouwt, dat door Hornbach een dergelijke grote investering met betrekking tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan zou hebben gedaan, wanneer zij niet zouden verwachten hierdoor meer klanten te genereren. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de verkeerskundige berekening niet realistisch kan worden geacht. Voor wat betreft de gehanteerde parkeernorm stelt reclamant zich op het standpunt dat ook deze niet reëel is. Reclamant stelt daarbij dat de drive-in in combinatie met de hoofdvestiging functioneert.
	<i>Reactie gemeente</i>	Als eerste merken wij op dat het gestelde in paragraaf 7.1 van de zienswijze van reclamant, dat de drive-in in combinatie met de hoofdvestiging functioneert, geen tegenstelling is van hetgeen als uitgangspunt in het bestemmingsplan is genomen. Wij gaan er in de beantwoording van deze zienswijze vanuit, dat deze stelling van reclamant op een fout berust, nu zij zich in de overige punten van de zienswijze, op het standpunt stelt dat de drive-in <i>niet</i> in combinatie met de hoofdvestiging functioneert en er derhalve sprake is van een zelfstandige/volwaardige detailhandel. Zoals hiervoor reeds vermeld, moet er een relatie zijn tussen de drive-in aan de Boterberg 2 en de vestiging aan de Hestiastraat 1. In de winkel aan de Hestiastraat zijn bepaalde, voornamelijk grove, bouwmaterialen, niet (in grote aantallen) op voorraad, terwijl deze wél (ruim) voorradig zijn aan de Boterberg 2. Als gevolg van de wijziging van het gebruik van de drive-in zal het assortiment en het oppervlak van de drive-in ongewijzigd blijven. Door de beoogde ontwikkeling wordt de service aan de klanten verbeterd, maar het maakt niet een zodanig groot verschil dat het karakter van de drive-in er wezenlijk door wijzigt. Wij onderschrijven de conclusies die in de analyse van augustus 2018 door Goudappel Coffeng zijn getrokken. Door de wijziging van het gebruik van de drive-in zal het aantal bezoekers naar verwachting niet toenemen. Voor zover als gevolg van de verbeterde service aan klanten toch sprake zou zijn van een toename van het aantal klanten, is van belang dat dit ruimschoots wordt gecompenseerd door de afname van de thans nog noodzakelijk

		aanwezige verkeersbewegingen tussen de hoofdvestiging en de drive-in. De veronderstelling van reclamant, dat Hornbach een dergelijke grote investering voor deze ruimtelijke procedure, niet zou hebben gedaan wanneer dit niet tot meer klanten zou leiden, kunnen wij niet volgen. De faciliteit is reeds gebouwd en in gebruik.. De investering die Hornbach maakt is dan ook zeer beperkt. Bovendien leidt de wijziging van het gebruik van de drive-in tot een betere service voor de bestaande klanten. Voor wat betreft de parkeernorm dient rekening te worden gehouden met de specifieke functie van de faciliteit, namelijk een drive-in, toegankelijk met auto's / busjes, waarbij materialen direct in kunnen worden geladen. Deze specifieke functie maakt dat hiervoor, noch in het gemeentelijk parkeerbeleid, noch in de CROW publicatie, een parkeernorm is opgenomen. Wij hebben voor het bepalen van de parkeernorm het gebouw een vergelijking gemaakt met arbeidsextensieve bedrijvigheid met een parkeernorm van 0,7 pp per 100m2 bvo. De 18 benodigde parkeerplaatsen worden grotendeels in de drive-in (langs de stellingen) aangelegd, wat logisch is gezien de doelstelling van de faciliteit. Daarmee voorziet de drive-in in de eigen parkeerbehoefte. Wij merken ten slotte nog op dat de drive-in reeds langere tijd in gebruik is en dat tot op heden geen aanwijzingen zijn dat de functie leidt tot verkeer- en parkeerhinder ter plaatse.
	<i>Conclusie</i>	De conclusies uit de verkeerskundige onderbouwing van augustus 2018 worden door ons onderschreven. Door het toevoegen van een kassa zal het verkeer eerder afnemen dan toenemen. De benodigde parkeerplaatsen worden in de drive-in aangelegd.
7.	<i>Zienswijze - Er is strijd met artikel 3.1.6 lid 1 Bro</i>	Reclamant is van mening dat het bij de bestemmingsplan gevoegde rapportage van BRO "Tilburg, Onderbouwing afhaalcentrum Hornbach" d.d. 20 maart 2019, onjuist en onvolledig is. Hierdoor is onvoldoende aangetoond dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. Reclamant kan de conclusie van BRO, dat met de beoogde gebruikswijziging, het bezoekmotief van klanten niet zal veranderen, niet volgen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat dit vanuit bedrijfseconomisch opzicht niet realistisch is, gezien de investering van Hornbach. Daarnaast is volgens reclamant het juist te verwachten dat de zakelijke klanten zullen toenemen, omdat de drive-in met kassafunctie voor hen juist aantrekkelijker wordt. De stelling van BRO dat als gevolg van de serviceverbetering aan klanten geen extra bezoekers zullen worden aangetrokken, wordt door reclamant dan ook niet gedeeld. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, niet zorgvuldig tot stand en in strijd met artikel 3:2 en 3:46 Awb is gekomen, gezien de toenemende concurrentie met andere zaken in Tilburg.
	<i>Reactie gemeente</i>	Artikel 3.1.6 Bro verplicht de gemeente om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking' wanneer een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient deze te worden gemotiveerd, door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. In de uitspraak van RvS van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) (overzichtspraak ladder) is nadere uitleg gegeven aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Pas wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer

		dan 500m² of in een gebouw met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500m², dient de ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Daarbij moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt. Afgezien nog van het gestelde onder punt 7.2 van deze uitspraak (er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien alleen een planologische functiewijziging plaatsvindt zonder nieuw planologisch ruimtebeslag), mogen, zoals benoemd in punt 7.3, onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien in de vergelijking worden betrokken. In dit bestemmingsplan worden de onbenutte planologische mogelijkheden van de locatie van Hornbach aan de Hestiastraat 1 geschrapt. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Afgezien daarvan is, ten behoeve van toets aan een goede ruimtelijke ordening en in het kader van het zorgvuldig voorbereiden van het bestemmingsplan een onderzoek gedaan naar de (markt)effecten van deze ontwikkeling (rapportage BRO d.d. 20 maart 2019). Wij onderschrijven de conclusies uit dit onderzoek. Daarbij nemen wij in overweging dat we regels op hebben genomen in het bestemmingsplan die voorkomen dat er zich aan de Boterberg 2 een nieuwe winkel kan vestigen, die geen relatie heeft met de vestiging aan de Hestiastraat 1.
	<i>Conclusie</i>	Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat 1) de ontwikkeling enkel een gebruikswijziging betreft en 2) de mogelijkheden om de winkel aan de Hestiastraat 2 uit te breiden zijn geschrapt in dit bestemmingsplan.
8.	<i>Zienswijze - Geen nieuw onderzoek naar luchtkwaliteit</i>	Reclamant is van mening dat het eerder uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag kan worden gelegd, nu er ten gevolge van de functiewijziging extra verkeersbewegingen zullen worden gegenereerd.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij stellen ons op het standpunt dat een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de orde is. Uit de notitie verkeerseffecten van Goudappel Coffeng d.d. 14 augustus 2018, blijkt dat ten gevolge van de wijziging, geen extra verkeer zal worden gegenereerd, maar dat juist een afname wordt verwacht. Wij stellen ons op het standpunt dat het ter plaatse kunnen uitzoeken en betalen van de producten niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
	<i>Conclusie</i>	Omdat de wijziging enkel het toevoegen van een kassafunctie betreft, is een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.
9.	<i>Zienswijze - De stikstofdepositie is niet bepaald</i>	Reclamant constateert dat er geen berekening van een eventuele toename van stikstofdepositie heeft plaatsgevonden. Reclamant stelt dat, gelet op het toevoegen van een kassafunctie aan de drive-in, niet zonder meer kan worden geconcludeerd dat geen effect te verwachten is ten aanzien van de stikstofdepositie. Reclamant wijst er op, dat zij van mening is, dat door de wijziging extra verkeersbewegingen zullen worden gegenereerd, en dat in deze een eventuele stikstofberekening niet op de verkeersberekeningen uitgevoerd door Goudappel Coffeng (in hun rapport van 14 augustus 2018) kan worden gebaseerd.
	<i>Reactie gemeente</i>	Bij een nieuwe ontwikkeling dient in kaart te worden gebracht, in hoeverre deze ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op de in de omgeving gelegen Natura 2000 gebieden. Wij stellen ons op het

		standpunt dat, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde natuurgebied (Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen) van meer dan 5km, én de zeer beperkte externe invloed van deze ontwikkeling, negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Wij nemen daarbij in overweging dat de drive-in reeds is gebouwd, waardoor effecten in de bouwfase niet mee hoeven te worden genomen. Daarbij blijkt uit de notitie verkeerseffecten van Goudappel Coffeng d.d. 14 augustus 2018, dat er geen sprake is van een toename van verkeer ten gevolge van deze ontwikkeling.
	<i>Conclusie</i>	Er hoeft geen stikstofberekening te worden gemaakt, omdat er door deze ontwikkeling geen negatieve effecten op een natura-2000 gebied zijn.
10.	<i>Zienswijze - Reclamant verzoekt om te worden gehoord</i>	Reclamant verzoekt om te worden gehoord alvorens er een besluit wordt genomen. Reclamant verzoekt om het plannen van een hoorzitting.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de ruimtelijke procedure in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er diverse momenten waarop reclamanten / belanghebbenden hun zienswijzen en bezwaren naar voren kunnen brengen. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan kan een zienswijze worden ingediend en na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan beroep worden ingesteld bij Raad van State. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om, alvorens de raad een besluit neemt over het bestemmingsplan, in een informatiebijeenkomst bij de raad spreektijd aan te vragen. Een aparte hoorzitting wordt gedurende de procedure niet gepland. Zoals het er nu naar uitziet zal de informatiebijeenkomst op 10 of 17 februari 2020 plaatsvinden. De exacte datum wordt in de agendacommissie van 3 februari 2020 bepaald. Reclamant wordt hier schriftelijk van op de hoogte gebracht.
	<i>Conclusie</i>	Er wordt geen aparte hoorzitting gepland. In de informatiebijeenkomst bij de raadscommissie kan door reclamant om spreektijd worden verzocht.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Koch advocaten te Breda, namens Bouwcenter Nelemans B.V., gevestigd te Etten-Leur, kantoorhoudende Aphroditestraat 4 te Tilburg

1.	<i>Zienswijze - het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening</i>	Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en wijst in deze op het standpunt van het college uit het verleden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het standpunt van de gemeente waar reclamant op doelt, is gedaan in het kader van een handhavingenzaak. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt een kassafunctie toegevoegd. Hierbij worden wel regels gesteld aan de functie op de locatie Boterberg 2. Zo moet er een relatie zijn met de vestiging aan de Hestiastraat 1 en mag er enkel een drive-in op de locatie aan de Boterberg 2 gevestigd zijn. Daarbij zijn de planologische mogelijkheden tot uitbreiding van Hornbach aan de Hestiastraat 1 geschrapt, waardoor de oppervlakte van de perifere detailhandel in dit gebied niet toeneemt. Reclamant onderbouwt verder niet waarom er in

		dit bestemmingsplan geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen ons op het standpunt dat wij met bovenstaande maatregelen en regels in het bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige voorbereiding. Bij zienswijze 1, punt 3, wordt hier nog nader op in gegaan.
	<i>Conclusie</i>	Er is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
2.	<i>Zienswijze - Strijd met Verordening ruimte</i>	Reclamant stelt dat enkel onzelfstandige detailhandel zou kunnen voldoen aan artikel 4.4 van de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de wijze waarop de locatie nu wordt gebruikt, is reeds sprake van detailhandel. Dat heeft de Afdeling reeds geoordeeld in de uitspraak van 13 april 2013. In diezelfde uitspraak heeft de Afdeling ook geoordeeld dat (desondanks) geen sprake is van strijd met het provinciaal beleid. Door reclamant wordt in deze ten onrechte verwezen naar een gedeelte van desbetreffende uitspraak, te weten onderdeel 5.1 en 5.2, waarin de verkeerseffecten door de functie ter plaatse ter sprake kwam. In het kader van een toets aan de verordening ruimte is echter het oordeel van de Afdeling zoals gesteld onder 4.1 van belang : "<i>De Afdeling is van oordeel dat de in het plan voorziene ontwikkeling op het perceel Boterberg 2, gelet op de aard van het bedrijventerrein Vossenberg-Oost, niet kan worden aangemerkt als <u>oneigenlijk ruimtegebruik</u> als bedoeld in de Verordening. Zoals hiervoor in 3.4 is overwogen, is het gebied in de Nota detailhandel en de Voortgangsrapportage aangewezen als themalocatie voor onder meer de branche "bouwmarkten". De reeds bestaande perifere detailhandel op het bedrijventerrein is geconcentreerd in de directe omgeving van het perceel Boterberg 2. Het betreft het Hornbach-filiaal op het perceel Hestiastraat 1, Gamma en Praxis. De raad heeft in de Verordening op dit punt geen aanleiding hoeven te zien de drive-in niet mogelijk te maken</i>" Door de wijziging in gebruik van de locatie die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er naar het oordeel van het gemeentebestuur, geen sprake van een <u>nieuwe</u> detailhandelsvestiging. Dit is door de provincie bevestigd. De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het vooroverleg geoordeeld dat er met dit bestemmingsplan geen provinciale belangen, die op basis van het ruimtelijk beleid relevant zijn, worden geschaad.
	<i>Conclusie</i>	De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat een perifere detailhandel op het perceel Boterberg 2 niet in strijd is met de Verordening ruimte. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg over het nu voorliggende bestemmingsplan geoordeeld, dat er geen strijd is met het provinciaal beleid.
3.	<i>Zienswijze - strijd met detailhandelsvisie</i>	Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de op 18 april 2016 vastgestelde detailhandelsvisie. Het is voor reclamant onduidelijk waarom de raad afwijkt van de eerder besluiten van het college.
	<i>Reactie gemeente</i>	De Afdeling heeft in haar uitspraak van 13 april 2013 overwogen dat op de locatie aan de Boterberg 2 sprake is van perifere detailhandel en dat deze detailhandel niet in strijd was met het toenmalige detailhandelsbeleid. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de aanduiding 'detailhandel perifeer'. Er is in deze dan ook geen sprake van een <u>nieuwe</u>

		detailhandelsvestiging. Dit neemt niet weg dat de functie van de detailhandel verandert, van opslag- en afhaalcentrum naar een detailhandel met mogelijkheid tot betalen van producten. Er zijn in het bestemmingsplan echter maatregelen genomen om een ongewenste nieuwvestiging of uitbreiding van oppervlakte van detailhandel tegen te gaan. Het assortiment en het oppervlak van de drive-in blijven dan ook ongewijzigd. Door de beoogde ontwikkeling wordt de service aan de klanten verbeterd, maar het maakt niet een zodanig groot verschil dat het karakter van de drive-in er wezenlijk door wijzigt. Zoals hiervoor reeds vermeld, levert Hornbach op haar locatie aan de Hestiastraat bovendien onbenutte plancapaciteit voor uitbreiding van haar winkel in. Aan de Boterberg 2 wordt niet meer detailhandel mogelijk gemaakt, dan wordt ingeleverd. Daarbij is op het perceel aan de Boterberg 2 een aanduiding 'drive-in' opgenomen. In de planregels is verder bepaald dat de functies aan de Boterberg 2 en Hestiastraat 1 bij elkaar moeten behoren. Een nieuwe, apart functionerende, detailhandelsvestiging wordt hiermee onmogelijk gemaakt.
	<i>Conclusie</i>	Er is geen sprake van strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Er is geen uitbreiding van oppervlakte van detailhandel in het gebied en er zijn maatregelen genomen in het bestemmingsplan die een detailhandel die geen relatie heeft met de vestiging aan de Hestiastraat, onmogelijk maken.
4.	<i>Zienswijze - De rapporten van BRO en Goudappel Coffeng zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten</i>	Reclamant wijst er op dat de door Hornbach overlegde rapporten van BRO (ruimtelijke onderbouwing effecten ontwikkeling d.d. 19 maart 2019) en Goudappel Coffeng (rapportage verkeer augustus 2018) betrekking hebben op veronderstelde onzelfstandige detailhandel. Reclamant stelt zicht op het standpunt dat daarvan geen sprake is en dat daarom aan de conclusies genoemd in de rapporten voorbij moet worden gegaan. Reclamant stelt dat zelfstandige detailhandel een aantrekkende werking heeft op consumenten en zal leiden tot extra verkeer met alle gevolgen voor het milieu van dien.
	<i>Reactie gemeente</i>	Als gevolg van de wijziging van het gebruik van de drive-in zal het assortiment en het oppervlak van de drive-in ongewijzigd blijven. Door de beoogde ontwikkeling wordt de service aan de klanten verbeterd, maar het maakt niet een zodanig groot verschil dat het karakter van de drive-in er wezenlijk door wijzigt. Wij onderschrijven de conclusies die in de analyse van augustus 2018 door Goudappel Coffeng zijn getrokken. Door de wijziging van het gebruik van de drive-in zal het aantal bezoekers naar verwachting niet toenemen. Voor zover als gevolg van de verbeterde service aan klanten toch sprake zou zijn van een toename van het aantal klanten, is van belang dat dit ruimschoots wordt gecompenseerd door de afname van de thans nog noodzakelijk aanwezige verkeersbewegingen tussen de hoofdvestiging en de drive-in. Wij merken bovendien op dat de drive-in reeds langere tijd in gebruik is en dat tot op heden geen aanwijzingen zijn dat de functie leidt tot verkeer- en parkeerhinder ter plaatse. Bij zienswijze 1, punt 8 en 9 wordt nog nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling in het kader van luchtkwaliteit en stikstofdepositie. Door BRO is een onderzoek gedaan naar de (markt)effecten van deze ontwikkeling (ruimtelijke onderbouwing BRO d.d. 20 maart 2019). Wij onderschrijven de conclusies uit dit onderzoek. Daarbij nemen wij in overweging dat we regels op hebben genomen in het bestemmingsplan die voorkomen dat er zich aan de Boterberg 2 een nieuwe winkel kan vestigen, die geen relatie heeft met de vestiging aan de Hestiastraat 1.

	<i>Conclusie</i>	Omdat wij van mening zijn dat er door de functiewijziging geen verkeerstoename zal zijn, zijn er geen redenen om aan te nemen dat de genoemde rapporten op verkeerde uitgangspunten zijn gebaseerd.
5.	<i>Zienswijze - Reclamant verzoekt om te worden gehoord</i>	Reclamant verzoekt om te worden gehoord alvorens er een besluit wordt genomen. Reclamant verzoekt om het plannen van een hoorzitting.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de ruimtelijke procedure in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er diverse momenten waarop reclamanten / belanghebbenden hun zienswijzen en bezwaren naar voren kunnen brengen. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan kan een zienswijze worden ingediend en na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan beroep worden ingesteld bij Raad van State. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om, alvorens de raad een besluit neemt over het bestemmingsplan, in een informatiebijeenkomst bij de raad spreektijd aan te vragen. Een aparte hoorzitting wordt gedurende de procedure niet gepland. Zoals het er nu naar uitziet zal de informatiebijeenkomst op 10 of 17 februari 2020 plaatsvinden. De exacte datum wordt in de agendacommissie van 3 februari 2020 bepaald. Reclamant wordt hier schriftelijk van op de hoogte gebracht.
	<i>Conclusie</i>	Er wordt geen aparte hoorzitting gepland. In de informatiebijeenkomst bij de raadscommissie kan door reclamant om spreektijd worden verzocht.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.