

## Besluit van de gemeenteraad

Nummer:

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Mosaïque – Centrum'.

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'Mosaïque – Centrum' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 mei 2012, gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen door eenieder konden worden ingediend;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 18 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- dat deze zienswijzen allemaal ontvankelijk zijn doch geen aanleiding vormen om het plan niet vast te stellen, wel om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen;

gezien het besluit van burgemeester en wethouders van 28 juni 2012;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

**besluit:**

- I. De ingekomen zienswijzen zoals deze staan genoemd in de 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Mosaïque – Centrum' van 28 juni 2012 die als bijlage bij dit besluit is gevoegd ontvankelijk te verklaren;
- II. De ingebrachte zienswijzen af te handelen overeenkomstig het gestelde in de bijlage 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Mosaïque – Centrum' van 28 juni 2012, welke bijlage wordt geacht in zijn geheel uit te maken van dit besluit;
- III. het ontwerpbestemmingsplan 'Mosaïque - Centrum' met IDN nr. *NL.IMRO.0893.BP10021MOSACNBG-ON02* gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de nota zienswijzen als bedoeld onder I en II en conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels. Het nieuwe IDN nummer wordt: *NL.IMRO.0893.BP12006MOSACNBG-VA01*

Voor de rechtsbeschermingmogelijkheden tegen dit besluit wordt verwezen naar de openbare bekendmaking van dit besluit.

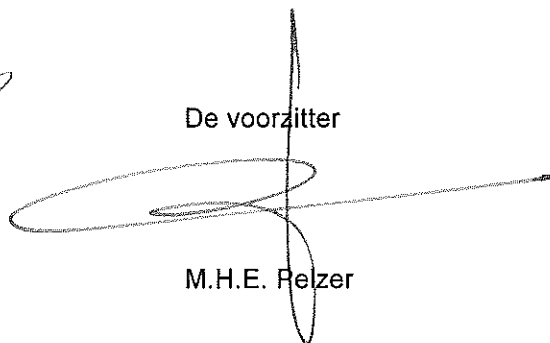
Bergen, 12 juli 2012

De griffier



W.P.G.M. Scheepens

De voorzitter



M.H.E. Pelzer

**NOTA ZIENSWIJZEN Bestemmingsplan Mosaïque - Centrum. De Griffier,**



Bergen, 28 juni 2012

### **Inleiding**

Het bestemmingsplan Mosaïque - Centrum heeft vanaf 10 mei tot en met 20 juni 2012 ter visie gelegen. In deze periode kon iedereen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan indienen. In die periode zijn 18 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Mosaïque - Centrum, waarbij in 5 zienswijzen eveneens het bestemmingsplan Mosaïque - N271 genoemd is. De zienswijzen zijn tijdig, dat wil zeggen binnen de periode van tervisielegging, ingediend en daarmee ontvankelijk.

### **Zienswijzen.**

In het onderstaande overzicht zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van het gemeentebestuur. Hierbij is tevens aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De ontwerpbestemmingsplannen Mosaïque Centrum en Mosaïque N271 hebben tegelijk ter visie gelegen en de binnengekomen zienswijzen zijn opeenvolgend genummerd. De zienswijzen met de nummers 1 tot en met 18 hebben betrekking op bestemmingsplan Mosaïque- Centrum. In de zienswijzen met de nummers 7, 8, 9, 11 en 15 wordt ook de invloed van het wijzigen van de N271 genoemd als veroorzaker van gewijzigde verkeersintensiteiten in het gebied Murseltseweg en Sint Petrusstraat. Deze wijziging in de verkeersintensiteiten vloeit echter voort uit het afsluiten van de Raadhuisstraat en het Raadhuisplein en deze zienswijzen hebben daarom alleen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan Mosaïque - Centrum. Daarom worden deze zienswijzen geacht te zijn gericht tegen dit bestemmingsplan. Zienswijze nummer 15 is tegen beide ontwerpbestemmingsplannen gericht en zienswijze 19 heeft uitsluitend betrekking op het bestemmingsplan Mosaïque - N271. Zienswijze 15 wordt dan ook in beide zienswijzennota's behandeld en zienswijze 19 uitsluitend in de zienswijzennota Mosaïque - N271.

### **Indiener 1**

#### *Samenvatting*

Een strook van 6 meter voor de huidige winkels aan de noordzijde van het Raadhuisplein is particulier eigendom. De gemeente houdt hier bij het plannen van het nieuwe bouwblok op het plein geen rekening mee. Bovendien is de afstand tussen de bestaande gevels aan het Raadhuisplein en de nieuwbouw op het Raadhuisplein te beperkt. Aan de zuidzijde van het plein zijn veel grotere afstanden aangehouden van 20-30 meter.

#### *Reactie*

Strook 6 meter: De strook van 6 meter voor de bebouwing aan de noordzijde van het plein is in eigendom van de vereniging van eigenaren van het aanliggende bestaande bouwblok. Het betreft hier een bloot eigendom dat wil zeggen dat deze strook niet bebouwd mag worden en dienstbaar moet zijn aan de aanliggende functies, dat wil zeggen winkelvoorzieningen en openbare ruimte.

De plannen zijn zodanig opgesteld dat het huidig gebruik kan worden voortgezet en deze strook blijft vrij van bebouwing, waarmee het blote eigendom en het huidige gebruik worden gerespecteerd.

Afstand bestaand en nieuw: De afstand tussen de nieuwe en bestaande gevels is een bewuste ontwerpkeuze geweest. Het plein is relatief te groot van omvang om het met eenvoudige ingrepen tot een functioneel, duurzaam, toekomstbestendig en vooral gezellig dorpshart te transformeren. Daarom is er voor gekozen om een gedeelte van het plein te bebouwen. Gekozen is voor een bouwvlak dat onregelmatig is van vorm waardoor intieme en besloten ruimten worden gerealiseerd en waardoor de bezoeker uitgenodigd wordt om rond te lopen en te winkelen. Qua winkelstructuur is gekozen voor een nieuwe winkelstraat met tweezijdige bewinkeling in combinatie met winkels aan een kleiner, intiemer plein.

Na overleg met de betrokkenen is gebleken dat men de afstand als te beperkt ervaart. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen zal daarom het bouwvlak 1,5 meter zuidwaarts worden geschoven en tevens 1,5 meter oostwaarts zodat de afstand tot de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het Raadhuisplein groter wordt (minimaal 10 m). Hoewel de situatie voor de winkeliers en de bewoners van de bovenwoningen op het plein uiteraard wijzigt, is de gemeente van mening dat er geen sprake is van onevenredige belangenaantasting. Een deel van het bouwvlak aan de noordzijde bestaat uit 1 bouwlaag zonder woningen op de verdieping, waardoor de vermindering van privacy in de bovenwoningen aan het Raadhuisplein beperkt blijft. Op de plankaart heeft dat deel in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit wordt teruggebracht naar 5 meter zodat een tweede bouwlaag voor dat deel inderdaad niet mogelijk is, met dien verstande dat de hoogte van de buitengevel wel 6 meter mag bedragen.

Het nieuwe bouwvlak/bouwblok op het Raadhuisplein is zorgvuldig gekozen. Door de situering ontstaat er aan de zuidzijde van het blok een pleinruimte waaraan een terras kan worden gerealiseerd. De gemeente beoogt hiermee een intiem en gezellig centrum te realiseren waar zowel de winkeliers als de bewoners en andere bezoekers mee gebaat zijn.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt ertoe dat het bestemmingsplan Mosaïque – Centrum wordt aangepast in die zin dat het bouwblok op het Raadhuisplein 1,5 meter zuidwaarts en 1,5 meter oostwaarts wordt ingetekend en dat aan de noordzijde van het bouwblok de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 6 meter naar 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van de buitengevel wel 6 meter mag bedragen.

#### **Indiener 2**

##### *Samenvatting*

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 1

##### *Reactie*

Zie reactie onder 1

##### *Conclusie*

Zie conclusie onder 1.

### **Indiener 3**

#### *Samenvatting*

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 1.

#### *Reactie*

Zie reactie onder 1.

#### *Conclusie*

Zie conclusie onder 1.

### **Indiener 4**

#### *Samenvatting*

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 1.

#### *Reactie*

Zie reactie onder 1.

#### *Conclusie*

Zie conclusie onder 1.

### **Indiener 5**

#### *Samenvatting*

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 1.

#### *Reactie*

Zie reactie onder 1.

#### *Conclusie*

Zie conclusie onder 1.

### **Indiener 6**

#### *Samenvatting*

Gevreesd wordt voor geluidsoverlast door de nieuwe locatie van de Jan Linders in de Raadhuisstraat met name als gevolg van het laden en lossen in de vroege ochtend en de avond.

Daarnaast zal er verkeer- en parkeeroverlast ontstaan door de nieuwe verkeersafwikkeling in het centrum. De Sint Petrusstraat zal gebruikt worden voor sluijverkeer en in de straat zal geparkeerd worden. Dat gebeurt nu al tijdens de markt.

Als gevolg van de bouw van een extra laag op de bebouwing grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Sint Petrusstraat voor appartementen, zal de privacy worden aangetast en zal er sprake zijn van schaduwwerking.

### *Reactie*

**Geluidsoverlast:** Het nu geldende bestemmingsplan maakt de vestiging van een supermarkt al mogelijk. Bovendien is en blijft er sprake van een gemengd centrumgebied waardoor activiteiten zoals laden en lossen te verwachten zijn. In het milieuspoor (Activiteitenbesluit) worden randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de diverse milieuaspecten teneinde het woon- en leefklimaat in de omgeving te waarborgen. Dit betekent dat de uitwerking van het plan voor de supermarkt wordt getoetst aan die randvoorwaarden, onder andere ten aanzien van geluidsoverlast. Er is geen reden om aan te nemen dat aan die randvoorwaarden niet kan worden voldaan. Desondanks onderzoekt de ondernemer in samenspraak met de gemeente de mogelijkheden om het laden en lossen in pandig te laten plaatsvinden. Hiertoe wordt op het perceel Mursultseweg 5 alsnog een wijzigingsbevoegdheid gelegd, wat wil zeggen dat de bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van de bestemming Centrum. Indien dit perceel bij de plannen voor de supermarkt kan worden betrokken is er meer fysieke ruimte om het laden en lossen in pandig te laten plaatsvinden.

**Parkeeroverlast:** Met betrekking tot de gevreesde parkeeroverlast wordt opgemerkt dat op basis van de parkeerbalans zoals deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd zodat overlast niet verwacht wordt. De gemeente zal dit overigens nauwkeurig monitoren en indien nodig zullen maatregelen getroffen worden zoals het realiseren van extra parkeerplaatsen. Er zijn hiertoe binnen de regels van het bestemmingsplan bijvoorbeeld mogelijkheden aan de Jeroen Boschstraat (tegenover de Rabobank en de dependance van het gemeentehuis).

**Verkeersintensiteit:** Om een onacceptabele toename van de verkeersintensiteit op de Sint Petrusstraat en Murseltseweg te voorkomen, wordt een verkeersknip aangebracht in de Sint Petrusstraat ter hoogte van het Raadhuisplein. In het bestemmingsplan en het bijbehorende verkeersonderzoek is hiermee rekening gehouden. Het verkeer zal zich daardoor gelijkmatig verdelen over de verschillende straten binnen de kern. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng opgenomen. Bijlage 4 van dit onderzoek toont een plot met verkeersintensiteiten, waarbij rekening is gehouden met de verkeersknip in de Sint Petrusstraat ter hoogte van het Raadhuisplein. Op grond hiervan bedraagt de maximale intensiteit op de Sint Petrusstraat 1.723 mvt/etmaal op het wegvak Siebengewaldseweg - Van Straelenstraat en 730 mvt/etmaal op het wegvak Keulerstraat- Murseltseweg. Op grond van het ASVV (CROW, 2004) geldt voor erfdoorgangswegen binnen de bebouwde kom een maximale intensiteit van 5.000-6.000 mvt/etmaal. De intensiteit van maximaal 1.723 mvt/etmaal blijft daarmee ruimschoots binnen de normen voor dergelijke wegen. Overigens zal de gemeente ook hier de feitelijke situatie blijven volgen en indien noodzakelijk, aanvullende maatregelen nemen. Te denken valt bijvoorbeeld om de doorsteek op te heffen in het plantsoen Abert Cuypstraat en de Pieter Breughelstraat, zodat in de nieuwe situatie sluipverkeer door de St. Petrusstaat verder beperkt wordt.

**Extra bouwlaag:** Er zal geen sprake zijn van een extra bouwlaag grenzend aan de percelen aan de Sint Petrusstraat. Het vigerend bestemmingsplan kent geen hoogtebeperking. In de praktijk heeft dit geleid tot bouwhoogtes grenzend aan de percelen van de St. Petrusstaat van circa vijf meter, gebaseerd op de functionele hoogte benodigd voor een winkelvoorziening. De bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan gesteld op 5,5 bedoeld voor 1 bouwlaag. Deze bouwhoogte wordt teruggebracht naar 5 meter, zodat er fysiek maar 1 bouwlaag mogelijk is en aansluit aan de bestaande situatie qua hoogtes in het gebied. De gevolgen in de vorm van schaduwwerking zijn in

beeld gebracht (bijlage bij deze zienswijzennota) en gebleken is dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering voor de percelen aan de Sint Petrusstraat. Gelet op de schaduwwerking en privacy worden de appartementen uitsluitend gerealiseerd in de bouwstrook direct grenzend aan de Raadhuisstraat en niet grenzend aan de woonpercelen van de St. Petrusstraat. Het bestemmingsplan wordt bovendien zo aangepast dat ter plaatse uitsluitend dakterrassen mogen worden gerealiseerd na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast onder een aantal voorwaarden die het woon- en leefgenot van de bewoners van de woningen aan de St. Petrusstraat moeten waarborgen. Dit houdt concreet in dat de dakterrassen niet tot de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Sint Petrusstraat mogen doorlopen. De afstand dient tenminste 5 meter te bedragen. Verder dient er een afscheiding te worden gerealiseerd met een hoogte van ten minste 1.80 meter om inkijk op de achtertuinen van de bewoners van de Sint Petrusstraat te voorkomen.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente van mening dat het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Sint Petrusstraat en de Mursultseweg niet onevenredig wordt geschaad.

### *Conclusie*

De zienswijze leidt ertoe dat het bestemmingsplan Mosaïque – Centrum wordt aangepast in die zin dat ter plaatse van het woonperceel Mursultseweg 5 een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen (verbeelding en regels) om de woonbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming Centrum teneinde het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt inpandig te laten plaatsvinden. Bovendien wordt ter plaatse van de gronden grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Sint Petrusstraat een aanduiding op de kaart opgenomen. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding dakterrassen uitsluitend zijn toegestaan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, waarbij de afstand tussen de dakterrassen en de achterste perceelsgrens ten minste 5 meter dient te bedragen en mits er een afscheiding met een minimale hoogte van 1,8 m wordt gerealiseerd. De bouwhoogte ter plaatse van die gronden wordt bovendien verlaagd van 5,5 meter naar 5 meter.

### **Indiener 7**

#### *Samenvatting*

Indiener heeft bezwaar tegen de vestiging van de supermarkt in de Raadhuisstraat en tegen de bouw van appartementen op de verdieping grenzend aan de percelen aan de Sint Petrusstraat. Indiener vreest voor aantasting van zijn woongenot door geluidsoverlast van de supermarkt (laden en lossen, koel- en ventilatiesystemen). Door de bouw van appartementen op de verdieping grenzend aan zijn perceel met de mogelijkheid voor ramen wordt het burenenrecht niet gerespecteerd. Ook wordt gevreesd voor buitenruimten grenzend aan hun perceel. De privacy in de woning en de tuin van indiener wordt daardoor geschaad. Bovendien leidt een gevel van 5,5m op de perceelsgrens tot vermindering van zoninval op zijn perceel en indiener vraagt om dit inzichtelijk te maken.

Indiener verwacht waardevermindering van zijn woning en is voornemens een planschadeclaim in te dienen.

Als gevolg van het bestemmingsplan Mosaïque - N271 en de daaruit voortvloeiende aanpassingen van de verkeersafwikkeling vreest indiener een toename van verkeer in de Sint Petrusstraat, alsmede voor sluipverkeer. Ook dit kan een aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben.

### *Reactie*

Zie de reactie onder 6. Aanvullend wordt opgemerkt dat het indiener vrij staat om te zijner tijd een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente.

### *Conclusie*

Zie de conclusie onder 6.

## **Indiener 8**

### *Samenvatting*

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 6 en 7.

### *Reactie*

Zie de reactie onder 6.

### *Conclusie*

Zie de conclusie onder 6.

## **Indiener 9**

### *Samenvatting*

Indieners zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek gedaan is gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Dit omdat de nieuwbouw op het Raadhuisplein naar verwachting geen bezettingsgraad van 70% zal hebben wat een voorwaarde is voor de uitvoering van de plannen.

Voorts verwachten indieners parkeerproblemen op de toevoerwegen naar het centrum omdat het in de eerste plaats nog maar de vraag is of er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en het in de tweede plaats niet is te verwachten dat bezoekers van het centrum eerst naar de provinciale weg rijden om te parkeren.

De toenemende verkeersdruk in de Jeroen Boschstraat kan niet worden opgevangen, er is nu al sprake van verkeersonveilige situaties, onder andere als gevolg van bezoekers van de sporthal. Indiener heeft een drietal alternatieve ontsluitingsroutes aangedragen. Omdat woningbouw in Nieuw Bergen met name plaatsvindt in het zuiden, heeft het volgens indiener de voorkeur het verkeer om de kern te leiden.

Door de extra verkeersbewegingen wordt geluidsoverlast verwacht.

De plannen leiden tot aantasting van het woongenot en tot waardevermindering van de woning.

### *Reactie*

Financiële haalbaarheid: De financiële uitvoerbaarheid is geborgd door het sluiten van een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelcombinatie Destion – Concept-nl. Daarnaast is met de provincie overeengekomen hoe de transformatie van de N271 betaald en uitgevoerd wordt. De provincie heeft verder subsidie toegezegd. De gemeenteraad heeft een krediet van € 3.1 30.000 ter beschikking gesteld.

Wat betreft de nieuwbouw op het plein is de bezettingsgraad van 70% op voorhand bereikt doordat Destion de 17 appartementen afneemt en er voor de commerciële ruimten voor meer dan de helft van het oppervlak afspraken gemaakt zijn.

Parkeeroverlast: Met betrekking tot de gevreesde parkeeroverlast wordt opgemerkt dat op basis van de parkeerbalans zoals deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd zodat overlast niet verwacht wordt. De gemeente zal dit overigens nauwkeurig monitoren en indien nodig zullen maatregelen getroffen worden.

Alternatieve ontsluitingsroutes: De voorgestelde wijzigingen in het wegenpatroon zijn na zorgvuldige afweging tot stand gekomen. De voorgestelde alternatieven leiden tot een minder evenwichtige verkeersafwikkeling.

Verkeersdruk Jeroen Boschstraat: De kern van Nieuw Bergen kent in de huidige situatie één hoofdontsluiting via de stoplichten in de N271 naar het Raadhuisplein/Raadhuisstraat. In de nieuwe structuur wordt een tweede hoofdontsluiting toegevoegd. Dit resulteert in een meer evenwichtige spreiding van verkeersbewegingen in de kern van Nieuw Bergen. Het aantal verkeersbewegingen op het wegvak tussen de Murtseitseweg en Schilderslaan neemt sterk af. In het wegvak tussen Schilderslaan en de nieuwe doorsteek naar de N271 neemt de verkeersdruk toe op de Jeroen Boschstraat. De verkeersintensiteiten overschrijden echter niet de maximale intensiteiten van 5.000-6.000 mvt/etmaal voor dergelijke wegen (ASVV, CROW 2004). Bij het ontwerp van de nieuwe weg en de aansluiting op de bestaande wegenstructuur zal aandacht zijn voor verkeersveiligheid. De weginrichting zal conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig worden uitgevoerd. Onderzocht wordt om een zebepad te introduceren op de Jeroen Boschstraat en de kruising met de Schilderslaan om de verkeersveiligheid van overstekende personen te verbeteren.

Toename geluid: Als gevolg van de nieuwe weg bij Den Asseldonk zal de geluidsbelasting aan de woning Jeroen Boschstraat 23 als gevolg van het verkeer op de Jeroen Boschstraat afnemen. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Schilderslaan zal toenemen. Omdat de nieuwe weg en de overige wegen binnen de bebouwde kom 30 km/h-wegen zijn, is een formele toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek verricht naar het akoestisch klimaat ter plaatse van diverse woningen, langs onder andere de Jeroen Boschstraat. Daarbij is aangesloten bij de wettelijke normen voor reconstructiesituaties, waarbij een geluidstoename van maximaal 5 dB mogelijk is. De toenames op de Jeroen Boschstraat bedragen maximaal 5 dB en overschrijden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet.

Aantasting woongenot en waardevermindering: De situatie wijzigt rond de woning. Het deel van de Jeroen Boschstraat voor het perceel langs wordt rustiger en het deel aan de Schilderslaan wordt drukker. Per saldo blijft de invloed op het woongenot gelijk. Het perceel wordt beter c.q. directer ontsloten t.o.v. de provinciale weg N271. Het woongenot blijft per saldo gelijk. Een waardevermindering op grond van dit bestemmingsplan is niet aannemelijk.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.



## **Indiener 10**

### *Samenvatting*

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 1

### *Reactie*

Zie de reactie onder 1

### *Conclusie*

Zie de conclusie onder 1.

## **Indiener 11**

### *Samenvatting*

Allereerst geven indieners aan grote moeite te hebben met het feit dat zij niet bij het voortraject betrokken zijn. Zeker nu gebleken is dat de gebruiksmogelijkheden van hun perceel zijn aangepast (van categorie 4 naar 3) voelen zij zich buiten spel gezet.

Indieners zijn eigenaar van het pand waar nu de Jan Linders gevestigd is en zijn dus eigenaar van de winkel en de bovenwoning. Het pand zit nu op een A-locatie, terwijl het pand straks uit het zicht ligt, de bereikbaarheid verslechtert en het aantal parkeerplaatsen in de nabijheid van de winkel sterk vermindert. Dit leidt tot waardedaling en indiener zal dan ook een planschadeclaim indienen. De waardedaling van de panden aan het Raadhuisplein zou de haalbaarheid van de plannen wel eens in gevaar kunnen brengen. Indiener heeft begrip voor de wens van de gemeente om het centrum te verfraaien, maar denkt dat dit ook op een andere wijze kan. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook een onderzoek naar alternatieve locaties in.

### *Reactie*

Betrokkenheid in het voortraject: Met de betrokken eigenaren is in het kader van de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Mosaïque enkele malen gesproken.

Waardedaling panden: In de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Mosaïque zijn alternatieven onderzocht en keuzes gemaakt ten aanzien van de herinrichting van het centrum. De nu opgestelde bestemmingsplannen zijn daar een uitvloeisel van. Door de toevoeging van het bouwblok op het plein en het grotendeels autovrij maken van het plein, beoogt de gemeente een intiem en gezellig centrum te realiseren waar zowel de bewoners, de bezoekers als de ondernemers van profiteren. Voor wat betreft de bestemming van de huidige panden rondom het Raadhuisplein wordt opgemerkt dat de bestemming Centrum uit het vigerend bestemmingsplan voor dit pand wordt doorgezet. Toegestaan blijft detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en bepaalde vormen van horeca op de begane grond en wonen op de verdieping. Dit sluit aan bij het huidige gebruik van het pand over de afgelopen 15 jaar. Het zijn functies die passen bij de ambities voor het toekomstig centrum en deze functies sluiten ook aan bij de bestaande mogelijkheden. Een bestemming van grootschalige horeca gericht op dancings is conform de huidige maatschappelijke inzichten niet langer passend in een toekomstgericht centrumgebied.

Ter plaatse van het perceel van indiener worden overigens uitbreidingsmogelijkheden geboden, zodat de exploitatiemogelijkheden voor het pand toenemen. Voorts is de gemeente van mening dat

het pand niet uit het zicht komt te liggen, maar juist aan een winkelstraat in een aantrekkelijk winkelgebied. In de plannen wordt tevens voorzien in voldoende parkeermogelijkheden.

Planschade: Het staat indiener vrij om te zijner tijd een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **Indiener 12**

#### *Samenvatting*

Het nieuwe gebouw komt te dicht op de bestaande gevel te staan. Dit heeft gevolgen voor de terrassen van de horecazaken van indieners en voor het gebruik van de bovenwoningen. Het balkon wordt intensief gebruikt door de kinderen. Verzocht wordt het gebouw op te schuiven. Bovendien komen de horecazaken uit het zicht te liggen, mede door de geplande toren en vrezen zij omzetverlies. Tot slot verwacht men financiële compensatie voor de verminderde bereikbaarheid en overlast tijdens de bouw.

#### *Reactie*

Invloed nieuwbouw op het plein: Allereerst wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat de situatie rond de winkelruimte niet verslechtert maar wel van karakter verandert. De directe ligging aan het plein wijzigt naar een ligging aan een winkelstraat met tweezijdige bewinkeling. De situatie wijzigt, maar verslechtert per saldo niet.

Overlast tijdens de bouw: Eventuele overlast tijdens de bouw maakt geen onderdeel uit van de belangenafweging die gemaakt wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Overigens zullen gemeente en ontwikkelaar er alles aan doen om overlast en verminderde bereikbaarheid tijdens de bouw zoveel mogelijk te voorkomen. Hierover worden de ondernemers en bewoners aan het Raadhuisplein tijdig geïnformeerd.

Omzetverlies: Aan de toename van het winkeloppervlak ligt een distributieplanologisch onderzoek ten grondslag. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige benadeling van de bestaande winkels optreedt.

#### *Conclusie*

Leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie de conclusie onder zienswijze 1.

### **Indiener 13**

#### *Samenvatting*

Indieners vrezen voor parkeeroverlast in de Sint Petrusstraat. Tijdens de markt, kermis of evenementen is het al druk in de staat. Nu het aantal parkeerplaatsen op het plein wordt beperkt en alleen bedoeld is voor kort parkeren wordt dat erger en zal er aan 1 kant op de stoep worden geparkeerd wat onveilig is voor de voetgangers. Vrachtauto's die naar het plein moeten hebben dan weinig ruimte. Winkelmedewerkers parkeren soms nu ook al in de straat. Het sluipverkeer in de straat zal toenemen.

Verder vragen indieners waar de bevoorrading van de Blokker en Giesen op het Raadhuisplein plaats vindt. Nu gebeurt dat via het Raadhuisplein, maar in de nieuwe situatie wordt gevreesd voor bevoorrading via de Sint Petrusstraat.

#### *Reactie*

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 6. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bevoorrading van de winkels aan de zuidzijde van het Raadhuisplein binnen bepaalde venstertijden zal plaatsvinden via de Raadhuisstraat/Raadhuisplein.

#### *Conclusie*

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 6.

### **Indiener 14**

#### *Samenvatting*

Indiener wenst verruiming van de bouw mogelijkheden ter plaatse van het perceel Raadhuisplein 3. Het gaat om de mogelijkheid om een verdieping te realiseren op het achterterrein (bouwhoogte 6,5m in plaats van 4m) ten behoeve van een verwerkings- en opslagruimte die via de begane grond te bereiken is. Voorts wordt gevraagd om een verruiming van de rooilijn aan de zijde van de Raadhuisstraat ten behoeve van het realiseren van trappenhuis buitenom voor de bovenwoning. De toegang wordt nu gecombineerd met een opstelplaats voor een auto wat geen ideale situatie is.

#### *Reactie*

Aan deze zienswijze kan tegemoet gekomen worden. Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren om een gedeeltelijke verhoging van de bebouwing op het achterterrein tot 6,5 m en de mogelijkheid van een trappenhuis aan de Raadhuisstraat toe te staan. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt ertoe dat het bestemmingsplan Mosaïque – Centrum wordt aangepast in die zin dat de bouwhoogte op een deel van het achterterrein wordt aangepast naar 6,5m en dat het bouwvlak aan de zijde van de Raadhuisstraat vergroot wordt ten behoeve van het realiseren van een trappenhuis.

### **Indiener 15**

#### *Samenvatting*

Met betrekking tot het bestemmingsplan Mosaïque - Centrum is indiener van mening dat nut en noodzaak van de plannen niet is aangetoond. In tijden van economische crises is het niet verantwoord een geldverslindend project uit te voeren. Er is geen behoefte aan extra winkelruimte, gelet op het feit dat er nu reeds winkels leegstaan, er sprake is van een economische crisis en er in de omgeving 4 grote winkelcentra aanwezig zijn. Gelet op de huidige situatie van de huizenmarkt is het bouwen van extra woningen bovendien volstrekt zinloos.

De parkeerproblemen kunnen opgelost worden door de aanleg van meer parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis en het verplaatsen van o.a. de markt daar naar toe.

Ook is het onnodig om de toegang tot het dorp via het Raadhuisplein af te sluiten. De mooie bomen op het plein hoeven dan niet te wijken.

Met betrekking tot het bestemmingsplan Mosaïque - N271 is indiener van mening dat de noodzaak van het afsluiten van de toegang tot het Raadhuisplein en de aanleg van de rotonde bij Den Asseldonk ontbreekt. De ligging van de toegang bij Den Asseldonk is ongeschikt. De rotonde ligt dan in het midden van het dorp. Er is juist behoefte aan een toegangsweg in het noorden, ter hoogte van het Raadhuisplein en in het zuiden. Een rotonde ter hoogte van Bergse Heide zou gewenst zijn. De situatie is nu onveilig. Ook bij aanleg van een rotonde bij Den Asseldonk zou de ontsluiting bij Bergse Heide nog veel gebruikt worden. Alternatieve locaties zijn niet voldoende onderzocht.

Een grotere afstand tussen de nieuwe weg bij Den Asseldonk achter de percelen aan de Acaciastraat is gewenst in verband met geluidsoverlast en luchtkwaliteit. Een oplossing kan zijn om de volkstuinen te verplaatsen, daar de parkeerplaatsen van de sporthal te realiseren en de geplande weg op te schuiven. De belangen van de volkstuingebruikers prevaleren nu boven de belangen van de bewoners van de Acaciastraat. Het huidige groen en de bomen achter de tuinen van de Acaciastraat kunnen dan blijven bestaan.

#### *Reactie*

Deze zienswijze heeft dus ook bestrekking op het ontwerpbestemmingsplan Mosaïque – N271. De reactie die hier wordt gegeven staat daarom ook in de zienswijzennota die betrekking heeft op dit bestemmingsplan.

Nut en noodzaak Mosaïque: Allereerst wordt opgemerkt dat nut en noodzaak van de plannen reeds in het kader van de vastgestelde structuurvisie Mosaïque is aangetoond. In het kader van de structuurvisie is onder andere distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd waaruit de behoefte aan toevoeging van detailhandel is gebleken. Wat betreft de nieuwbouw op het plein is de bezettingsgraad van 70% op voorhand bereikt doordat Destion de 17 appartementen afneemt en er voor de commerciële ruimten voor meer dan de helft van het oppervlak afspraken gemaakt zijn.

Parkeren: Rondom het gemeentehuis worden ook in de plannen zoals nu voorzien extra parkeerplaatsen aangelegd. De gemeente acht een verdere herinrichting van het centrum echter ook wenselijk.

Effectiviteit locatie ovonde en rotonde: Om het Raadhuisplein grotendeels autovrij te maken is een andere toegang noodzakelijk. Daarnaast kent Nieuw Bergen een te beperkt aantal ontsluitingen op de provinciale weg N271. In de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Mosaïque is na afweging van alternatieven de keuze gemaakt om te komen tot een ovonde in combinatie met een rotonde ter hoogte van Den Asseldonk. Een combinatie van een ontsluiting ter hoogte van het Raadhuisplein en ter hoogte van de Bergse Heide leidt tot een minder efficiënte en effectieve verkeersstructuur. De combinatie van ovonde en rotonde bij Den Asseldonk leidt tot een evenwichtige verdeling van verkeersbewegingen binnen Nieuw Bergen.

Afstand nieuwe weg naar achtertuinen Acaciastraat: De nieuwe weg krijgt een snelheidsregime van 30 km/h. Voor 30 km/h wegen bestaat geen wettelijk kader t.a.v. geluid en overige hinderfactoren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel aandacht besteed aan het akoestisch klimaat ten gevolge van 30 km/h. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de normstelling die de Wet geluidhinder hanteert voor een gezoneerde weg.

Op grond van het akoestisch onderzoek naar de nieuwe ontsluitingsweg bij Den Asseldonk blijkt dat de maximaal optredende geluidsbelasting aan de woning van appellant 47 dB bedraagt. De hoogst optredende geluidsbelasting op woningen aan de Acaciastraat bedraagt ten gevolge van de nieuwe weg 48 dB op huisnummer 2. De geluidsbelasting overschrijdt hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals die geldt voor gezoneerde wegen, niet. Dit hangt mede samen met een geluidswerende voorziening die wordt getroffen in de vorm van een schuttingkorf tussen de nieuwe weg en de woningen aan de Acaciastraat. Aangezien maatregelen worden getroffen om de geluidsbelasting te reduceren en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals die geldt voor gezoneerde wegen, niet wordt overschreden is het akoestisch klimaat aan de woning van appellant aanvaardbaar. Er is dan ook geen reden om de afstand tussen de weg en de woning te vergroten. Ook uit het oogpunt van luchtkwaliteit geldt dit. Het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor vergroting van de afstand tussen de woningen en de weg.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Indiener 16**

##### *Samenvatting*

Indiener wil zijn horecapand gebruiken als lunchroom/ijssalon en wenst een terras van 7x8 meter voor zijn pand. Tot zijn verbazing is zijn verzoek afgewezen en komt er voor het pand een doodlopende weg. Er is weinig horeca in het centrum en een horecavestiging met terras aan die zijde van het plein zal het winkelend publiek uitnodigen om het plein over te steken. Desgewenst kan een informatiestand gevestigd worden in het pand. Een terras is onmisbaar omdat 70% van de omzet tijdens de zomermaanden moet worden gerealiseerd.

##### *Reactie*

De openbare ruimte op het Raadhuisplein heeft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. De mogelijke locaties voor terrassen worden in het bestemmingsplan niet aangegeven. De functie verblijfsgebied verzet zich echter niet tegen het vestigen van terrassen zodat ook aan de voorzijde van het pand Sint Petrusstraat 14a een terras gerealiseerd kan worden. Met de indiener van de zienswijze zal nader onderzocht worden of het terras gerealiseerd kan worden, passend binnen het huidige ruimtelijk ontwerp van de locatie.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Indiener 17**

### *Samenvatting'*

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 1.

### *Reactie*

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 1.

### *Conclusie*

Verwezen naar de conclusie bij punt 1.

## **Indiener 18**

### *Samenvatting*

Indiener geeft ten eerste aan dat de lichtinval beperkt wordt door het bouwplan aan de Raadhuisstraat. Ten tweede wordt gevraagd wie de 2 jaar geleden schutting vervangt. Ten derde wordt aangegeven dat indien er een Jan Linders komt er ook een pad richting weg komt. Nu is dit bebouwd en men vreest overlast door leeg goed en het laden en lossen in de ochtenduren. Ten vierde raakt men een stuk grond kwijt en indiener wil weten of dit gecompenseerd wordt door de woningbouwvereniging door het vragen van minder huur.

Tot slot vraagt men of er sprake zal zijn van een financiële vergoeding vanwege vermindering van het woongenot.

### *Reactie*

Lichtinval: Wat betreft lichtinval wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze nr. 6.

Vervangen schutting: Het vervangen van de schutting heeft geen oorzaak in en valt dan ook buiten het kader van dit bestemmingsplan. Aanvullend wordt opgemerkt dat indien eigendommen beschadigd of verwijderd worden dit uiteraard gecompenseerd wordt.

Pad: Het is niet de bedoeling om een nieuw pad aan te leggen.

Overlast laden en lossen: De huidige bestemming van de eventuele locatie van Jan Linders is op dit moment ook centrumvoorzieningen. Er ontstaat met de komst van Jan Linders geen nieuwe planologische situatie. Voor het laden en lossen gelden algemene milieuregels buiten het bestemmingsplan. Wel wordt onderzocht om het laden en lossen van de toekomstige Jan Linders overdekt plaats te laten vinden.

Verlies grond: Er is geen sprake van wijziging van de perceelsgrenzen.

Financiële vergoeding: Voor zover nu bekend wijzigen de planologische mogelijkheden in het gebied aansluitend aan de huurwoning zeer beperkt. Er is vanuit het bestemmingsplan geen sprake van een nadeliger situatie ten opzichte van de huidige situatie.

### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing, behoudens de aanpassing zoals genoemd onder zienswijze 6.

## **Aanpassingen bestemmingsplan**

Hieronder volgt een overzicht van de aanpassingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden verwerkt alsmede de aanpassingen die ambtshalve worden verwerkt.

### **Verbeelding bestemmingsplan Mosaïque – Centrum**

- De hoogte van de noordzijde van het nieuwe bouwblok aan het Raadhuisplein wordt teruggebracht teruggebracht naar 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van de buitengevel wel 6 meter mag bedragen (*n.a.v. zienswijzen*).
- Het nieuwe bouwvlak op het Raadhuisplein wordt 1,5 meter zuidwaarts en 1,5 meter oostwaarts verschoven (*n.a.v. zienswijzen*).
- Ter plaatse van het perceel Mursultseweg 5 wordt een wijzigingsbevoegdheid (van Wonen naar Centrum) opgenomen (*n.a.v. zienswijzen*).
- Ter plaatse van de gronden grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Sint Petrusstraat wordt een aanduiding opgenomen teneinde aan te geven dat ter plaatse uitsluitend dakterrassen middels een afwijking mogen worden gerealiseerd (*n.a.v. zienswijzen*).
- Ter plaatse van de gronden grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Sint Petrusweg wordt de bouwhoogte verlaagd van 5,5 meter naar 5 meter (*n.a.v. zienswijzen*).
- Ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 3 wordt de bouwhoogte van een gedeelte van het achtererf verhoogd tot 6,5 meter en wordt het bouwvlak aan de zijde van de Raadhuisstraat verruimd ten behoeve van een trappenhuis (*n.a.v. zienswijzen*).
- De locaties van de supermarkten (Lidl en verplaatste Jan Linders) in het centrum worden, om onduidelijkheid te voorkomen, op de verbeelding aangeduid (*ambtshalve wijziging*).
- Het bouwvlak van het pand op de hoek Raadhuisplein 7/ Sint Petrusstraat wordt aan de zijde van de Sint Petrusstraat verruimd (1 bouwlaag) in verband met een verleende vergunning (*ambtshalve wijziging*).
- De bouwvlakken voor het nieuwe gebouw op het Raadhuisplein en voor de geplande toren, worden zeer beperkt aangepast naar aanleiding van de laatste stand van zaken van de ontwerpen (*ambtshalve wijziging*).

### **Regels bestemmingsplan Mosaïque - Centrum**

- In artikel 15 Algemene wijzigingsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin wordt bepaald dat de bestemmingen (Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied) gewijzigd kunnen worden naar de bestemming Centrum, met dien verstande dat de wijziging nodig is om een inpandige laad- en losplaats te kunnen realiseren en de bouwgrenzen worden afgestemd op de omliggende bouwgrenzen (*n.a.v. zienswijzen*).
- In artikel 4 Centrum wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van centrum-2, geen dakterrassen zijn toegestaan. Voorts wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij van de regel kan worden afgeweken onder de voorwaarden dat de afstand tussen de dakterrassen en de achterste perceelgrens ten minste 5 meter dient te bedragen en dat er een afscheiding met een minimale hoogte van 1,8 meter dient te worden gerealiseerd (*n.a.v. zienswijzen*).
- In artikel 4 Centrum wordt toegevoegd dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' (*ambtshalve wijziging*).

### **Toelichting bestemmingsplan Mosaïque - Centrum**

- De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de wijzigingen op de verbeelding en de planregels (*zie hiervoor*).
- Bijlage 1 behorende bij de toelichting Verkeersmodel Nieuw-Bergen wordt aangepast in die zin dat ook in de tabellen van de hoofdtekst van het rapport de situatie met Knip in de Sint Petrusstraat is weergegeven, in de bijlagen van dit rapport was dit al het geval (*ambtshalve wijziging*).

### **Bijlage Schaduwtekeningen Raadhuisstraat en omgeving**