gemeente Cuijk

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BETREFFENDE HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN 'CUIJK ZWAANPLEIN, OUDE WERF'

Publicatie ontwerpbestemmingsplan 'Cuijk Zwaanplein, Oude Werf' en de ontwerpomgevingsvergunning voor het oprichten van een supermarkt op de projectlocatie Zwaanstraat 11 te Cuijk.

De gemeenteraad heeft op 18 april 2016 besloten om voor het project 'Aldi Zwaanplein' de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen. Ter uitvoering van de coördinatieregeling zijn de volgende besluiten met bijbehorende stukken tegelijkertijd gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 11 januari 2017 tot en met 22 februari 2017.

- Het ontwerpbestemmingsplan 'Cuijk, Zwaanplein Oude Werf'.
- De ontwerpomgevingsvergunning voor het oprichten van een supermarkt op de projectlocatie Zwaanstraat 11 te Cuijk. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is op 7 november 2016 ingediend.

In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. (bestemmingsplan) en het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning).

Deze nota ziet uitsluitend op de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan. De zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning worden afgewogen door het college van burgemeester en wethouders.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan 'Cuijk, Zwaanplein Oude Werf' is door onderstaande reclamanten een zienswijze ingediend:

1. Op 10 januari 2017 door mevrouw L. Fedders, Dr. vd Broekstraat 13, 5431 TT Cuijk;
2. Op 10 januari 2017 door de heer P. Kelders, Oude Werf 56, 5431 BG Cuijk;
3. Op 17 januari 2017 door de heer F.T. Cuppens, Cantheelen 6 – 110, 5431 MC Cuijk;
4. Op 13 februari 2017 door Brunet advocaten, Postbus 1106, 6501 BC Nijmegen, namens Supermarkt Bosmans BV (h.o.d.n. `Jumbo´), zaakdoende te Cuijk aan de Lavendel 382;
5. Op 19 februari 2017 door de heer A.W.M. van Tetering, Smidstraat 91, 5431 BG Cuijk;

6. Op 20 februari 2017 door De Lorijn raadgevers o.g., namens mevrouw G.J.M. Vervoort – Graat, Zwaanstraat 74, 5431 BP Cuijk.

Ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen

Indieningsvereisten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 11 januari 2017 tot en met 22 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De zienswijzen 1 en 2 zijn één dag te vroeg ingediend. Formeel hadden betrokkenen de gelegenheid moeten krijgen tot herstel. Om onnodige administratieve lasten te voorkomen is dit niet gebeurd en worden deze beschouwd als zijnde ingediend binnen de termijn.

Alle zienswijzen zijn derhalve tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijzen bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

Beoordeling zienswijzen

Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijzen is verkort weergegeven. Dit betekent niet dat de raad geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen brieven. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

Korte inhoud zienswijze reclamant 1.

a. Parkeren
   De huidige zone voor vrij parkeren op het Zwaanplein wordt opgeheven. Forenzen die nu gebruik maken van deze parkeerplaatsen zullen gebruik gaan maken van de omliggende straten, waaronder de Van de Broekstraat.

b. Bomen
   De bomen tussen het Zwaanplein en de achterzijde van het perceel van reclamant worden gekapt. Om inkijk te voorkomen wordt gevraagd om beplanting van voldoende hoogte aan te brengen.

c. Buitenraam dagverblijf
   Het buitenraam van het dagverblijf van de Aldi kijkt uit op het perceel van reclamant. Gevraagd wordt om verplaatsing van het raam naar de noordzijde of afscherming i.v.m. de privacy.

d. Pad

Gevraagd wordt of de huidige breedte van het pad achter de percelen aan de Dr. vd Broekstraat gehandhaafd blijft.

Beoordeling

a. Parkeren

Ten behoeve van het plan is op basis van het parkeerbeleid een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met het verdwijnen van een aantal parkeerplaatsen op het Zwaanplein. De benodigde parkeerplaatsen voor de supermarkt worden gerealiseerd op het Zwaanplein. Deze zijn openbaar toegankelijk. De huidige openbare parkeerplaatsen op het Zwaanplein worden deels teruggebracht op het Zwaanplein en deels verplaatst naar de nieuwe parkeerplaats aan de Oude Werf. De parkeernorm is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting is beschreven op welke wijze hieraan wordt voldaan. Kortom het plan voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Wanneer echter blijkt dat er een onaanvaardbare parkeerdruk in de omliggende straten ontstaat door het gedrag van forenzen die uitwijken naar (gratis) parkeerplaatsen in de wijk zullen passende maatregelen worden genomen.

b. Bomen

Tussen het Zwaanplein en de achterliggende percelen aan de Dr. vd Broekstraat zal beplanting worden aangebracht in de vorm van een haag . Samen met het hoogte verschil tussen het Zwaanplein en de betreffende percelen zal er sprake zijn van voldoende afscherming.

c. Buitenraam

De afstand tussen de woning van reclamant en het raam bedraagt meer dan 30m. Tussen het raam en de woning bevinden zich (straks) een rij parkeerplaatsen, een haag, een pad, een schutting en een tuin. Gezien de afstand en de tussenliggende voorzieningen zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant.

d. Pad

Het pad valt buiten het plangebied. De maatvoering van het pad zal ten gevolge van de ontwikkeling niet wijzigen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Korte inhoud zienswijze reclamant 2.

a. Laden en lossen

Het in- en uitrijden voor het laden en lossen vindt plaats direct langs het electriciteitshuisje. Dat is onveilig. Ter plaatse is bovendien weinig ruimte voor vrachtwagens om te manouvreren. Dit levert risico's op voor fietsers en voetgangers.

Gevraagd wordt om de mogelijkheid te bestuderen om het laden en lossen naar de noordzijde te verplaatsen.

Beoordeling

a. Laden en lossen

De bevoorrading van het magazijn van de supermarkt is voorzien aan de zijde van de Smidstraat. Op de plankaart is deze locatie aangegeven met de functieaanduiding 'll", laad- en losplaats. Op een maatgevende dag arriveren en vertrekken maximaal 3 vrachtwagens in de dagperiode en 1 bestelbus (broodwagen) in de nachtperiode. Het laden en lossen vindt plaats in een inpandig laad- en losdock om geluidoverlast tot een minimum te beperken. Het aantal vrachtwagenbewegingen is beperkt. De rijsnelheid van deze voertuigen bedraagt 10 km/uur. De vrachtwagens geven tijdens het achteruitrijden een geluidsignaal af.

Ten behoeve van het plan zijn de verschillende mogelijkheden voor het laden en lossen in ogenschouw genomen. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is gekozen voor een scheiding van vrachtverkeer en personenverkeer door het laad- en losdock (vrachtverkeer) aan de zuidoostzijde te situeren en de twee in en uitritten voor de parkeerplaats (personenverkeer) aan de Zwaanstraat en de Wilhelminastraat.

De geleiding naar het laad en losdock begint ter hoogte van het elektriciteitshuisje waardoor voorkomen wordt dat tegen het gebouwtje wordt aangereden.

Enige overlast tijdens het laden en lossen is niet te voorkomen, maar is door bovengenoemde maatregelen zoveel mogelijk beperkt.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Korte inhoud zienswijze reclamant 3

a. Verkeersveiligheid Zwaanstraat
De inrit van de parkeerplaats aan de Zwaanstraat leidt tot verkeersonveilige situaties voor fietsers en voetgangers.

b. Bestemming wonen Oude Werf
Het aantal woningbouw locaties in het centrum van Cuijk is beperkt. De huidige woonbestemming wordt veranderd in een parkeerterrein, waardoor een mooie locatie voor woningbouw verdwijnt. Parkeerplaatsen kunnen ook gerealiseerd worden in een parkeerkelder onder de nieuw te bouwen supermarkt.

Beoordeling

a. Verkeersveiligheid Zwaanstraat
Bij vestiging van de supermarkt is een nieuwe ontsluiting van het parkeerterrein voorzien aan de Zwaanstraat tussen de aansluitingen met de Wilhelminastraat en Smidstraat. Het betreft een in-/uitrit. Op de Zwaanstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur *(wegfunctie van erftoegangsweg).* De inrichting van de weg (één rijstrook, vluchtheuvels, verkeersdrempels) draagt bij aan de voorgeschreven beperking van de snelheid. Voor overstekende voetgangers is de kruising Zwaanstraat – Smidstraat voorzien van zebrapaden.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid is gekozen voor scheiding van het vrachtverkeer (laden en lossen) en personenverkeer (parkeren). Door het aanleggen van twee inritten wordt het in en uitrijden van de parkeerplaats verdeeld over de Wilhelminastraat en de Zwaanstraat. De inrit aan de Zwaanstraat is zodanig gesitueerd dat deze zich op maximale afstand van het Mariaplein én van de kruising Zwaanstraat -Smidstraat bevindt. De inrit aan de Wilhelminastraat ligt op maximale afstand van het Mariaplein.

Voor erftoegangswegen geldt dat dergelijke wegen toegang bieden tot percelen en parkeerterreinen (mede door de lagere snelheden en de voorspelbaarheid van afslaand verkeer – CROW: Basiskenmerken Wegontwerp). Conform deze richtlijn zijn uitritten toegestaan en zijn in de huidige situatie aan de overzijde ook enkele in-/uitritten
aanwezig. Daarnaast is een beoordeling van de vormgeving ook van belang om de verkeersveiligheidssituatie ter plaatse te beoordelen.

Ondanks het ontstaan van een extra conflictpunt worden op basis van de onderstaande argumenten geen verkeersveiligheidsknelpunten verwacht:
- De ontsluiting van het parkeerterrein op de Zwaanstraat is gelegen tussen twee aansluitingen. Beide aansluitingen betreffen gelijkwaardige kruispunten die voorzien zijn van een kruispuntplateau

voor de snelheidsremming en de attentieverhoging. Hierdoor is sprake van lagere wegvaksnelheden op de Zwaanstraat;
- er is sprake van voldoende zicht op fietsers bij het op- en afrijden van het parkeerterrein;
- door toepassing van markeringen en de rode betontegels (afwijkend ten opzichte van verharding van de tussenstrook tussen fietspad en rijbaan) op de fietsoversteek is een attentieverhoging aanwezig op voorrangsgerechtigde fietsers op het fietspad;
- door de aanwezigheid van twee ontsluitingen van het parkeerterrein vindt spreiding van bezoekersverkeer plaats en is bij calamiteiten e.d. altijd een 2e toegang beschikbaar.

Gezien de beperkte snelheid , de scheiding van vrachtverkeer en personenverkeer en de afstand tot de meest nabijgelegen kruispunten leidt de aangevraagde inrichting niet tot een onaanvaardbare situatie op het gebied van verkeersveiligheid.

b. Bestemming Wonen Oude Werf

Het terrein aan de Oude Werf heeft in het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' de bestemming 'Wonen'. Het Meerjarenwoningbouwprogramma 2012 -2027 is gebaseerd op een behoefte van in totaal maximaal 1292 nieuwe woningen voor een periode van 15 jaar. Deze behoefte is vertaald in een jaarlijks te actualiseren werklijst met projectlocaties. De locatie Oude Werf is onderdeel van de projectlocatie Dienstenas. Voor de locatie Oude Werf zijn 17 woningen gereserveerd.
Door Stichting Mooiland is aangegeven dat het beoogde programma aan de achterzijde (2e fase Dienstenas) financieel niet haalbaar is.

Vanwege andere plannen en wensen in het centrum van Cuijk, zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van het Nutriciaterrein, herontwikkeling van schoollocaties en de kop van de Molenstraat zal de werklijst op korte termijn worden herzien. Er is geen noodzaak de 17 woningen aan de Oude Werf te realiseren nu er elders voldoende aanbod is voor nieuwe ontwikkelingen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Korte inhoud zienswijze reclamant 4

a. Parkeernorm

Op grond van de parkeernota Gemeente Cuijk 2016-2013 moet de parkeerbehoefte worden vastgesteld aan de hand van de "Nota Parkeernormen auto en fiets gemeente Cuijk". Bij gevolg geldt, nu het plan voorziet in de realisatie van een discountsupermarkt, een norm van 3,7 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

In de plantoelichting is aangegeven dat het voor dit plan noodzakelijk is — om ervoor te zorgen dat het plan voor wat betreft de parkeernormen toekomstbestendig is — om uit te gaan van de

maximale norm van 4,7 uit CROW-publicatie 317. Aldus wordt een parkeerbehoefte gevonden van (afgerond) 86 parkeerplaatsen. Reclamante merkt op dat — alhoewel het blijkens de toelichting kennelijk nodig is uit te gaan van een parkeernorm van 4,7 — deze norm niet in art. 9.2.1. van het bestemmingsplan is neergelegd. Het ontwerp is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen.

b. Planregel parkeren

Artikel 9.2.1. van het bestemmingsplan is onduidelijk. Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden "binnen de bouwpercelen behorende bij de bestemming". Als dat niet mogelijk is (welk geval zich hier ook voordoet) mogen andere gronden gebruikt worden "als aan de parkeernormen wordt voldaan". Is het niet zo dat altijd aan de geldende parkeernormen voldaan dient te worden, vraagt reclamante zich af. Bovendien is onduidelijk wat in dit geval met "de parkeernormen" wordt bedoeld.

c. Parkeerbalans

Op dit moment bevinden zich op de locatie Zwaanplein 171 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen zijn er blijkens de plantoelichting 18 aan de bestaande kantoorfunctie toe te rekenen. Anders dan waarvan in de plantoelichting wordt uitgegaan, zijn ook dit openbare plaatsen die voor een ieder toegankelijk zijn. Hierbij is van belang dat het kantoorgebouw al langere tijd leeg staat en derhalve niet kan worden uitgesloten dat deze parkeerplaatsen inmiddels zijn overgenomen door andere functies in de directe omgeving. Dat is volgens reclamante ten onrechte niet onderzocht.

Gelet op de omvang van de op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk te realiseren bebouwing, moeten als gevolg van dit project 86 parkeerplaatsen extra worden aangelegd. Daarin voorziet het plan echter niet. In plaats daarvan volgt uit de toelichting dat na de bouw van Aldi op het Zwaanplein nog maar 164 parkeerplaatsen zullen overblijven (waar dat er nu dus nog 171 zijn). Overigens blijkt uit tekening B-03 dat het bouwplan slechts voorziet in de aanleg van 163 parkeerplaatsen (in plaats van de 164 die in de toelichting worden genoemd). In plaats van dat er 86 parkeerplaatsen bijkomen, neemt de parkeercapaciteit dus af. Dit tekort wordt niet opgevangen aan de locatie Oude Werf. Ook dat terrein wordt nu al als parkeerterrein gebruikt. Per saldo worden daar geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Daarbij komt dat deze locatie niet kan worden gezien als behorend bij de Aldi. Kennelijk gaat het hier om openbare parkeerplaatsen. Die kunnen derhalve niet aan Aldi worden toegerekend. Overigens ligt het ook totaal niet in de rede dat de klanten van Aldi op de Oude Werf parkeren en dan boodschappen bij Aldi gaan doen. Volgens reclamante is met het voorliggende ontwerp dan ook geen goede parkeersituatie gewaarborgd.

d. Beperking bruto vloeroppervlak

In het bestemmingsplan is de keuze gemaakt om de verkoopvloeroppervlakte (vvo) van de supermarkt tot 1.200 m2 te beperken (artikel 3.1 onder a van de planregels). In het bestemmingsplan is echter geen expliciete beperking opgenomen voor het maximaal toegestane brutovloeroppervlak (bvo). Het bvo is echter wel bepalend voor de vraag in hoeveel parkeerplaatsen het bouwplan dient te voorzien.

e. Provinciaal beleid

Het plan voorziet de facto in een zuivere toevoeging van ca. 1.800 m2 detailhandelsmeters. Immers, er wordt niet voorzien in een wijziging van de bestemming voor het achterblijvende Aldi-pand. Daarin zal feitelijk nog steeds detailhandel mogelijk blijven.

Het project druist in zoverre in tegen het provinciaal beleid. Als trend wordt algemeen onderkend dat het aantal winkels in de toekomst alleen maar verder zal afnemen. Om die reden heeft de provincie Noord-Brabant ook laten weten dat het beleid gericht is op afname van het aantal winkelmeters: "per saldo geen meter erbij".

f. Regionaal beleid

Het bestemmingsplan is in strijd met de Regionale Detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant. Op grond van die visie dienen de achterblijvende winkelmeters in overleg met betrokkenen uit de markt gehaald te worden.

g. Centrumvisie Cuijk

Reclamante wijst op de Centrumvisie Cuijk, waarin is aangegeven dat in de Kaneelstraat de winkelfunctie de afgelopen jaren langzaam maar zeker is afgenomen. Ook is in de Centrumvisie gesignaleerd dat de leegstand met name zichtbaar is aan de randen van het centrum. Daaraan kan straks, als deze plannen doorgang zullen vinden, het Aldi-pand aan de Kaneelstraat worden toegevoegd. Ook in Detailhandelsvisie Land van Cuijk is deze problematiek onderkend. Nu ook enig flankerend beleid ontbreekt waar het aankomt op alternatieve invulling van locaties zoals de achterblijvende Aldi-winkel, staat nu al vast dat onderhavig project leegstandseffecten zal genereren. Niet is onderzocht hoe daarmee om te gaan en wat de gevolgen daarvan zijn voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat ter plaatse.
De nadere rapportage van Rho van 14 december 2016 biedt hierop ook geen afdoende antwoord. In deze notitie wordt geveinsd dat het ter plaatse van het achterblijvende pand geldende bestemmingsplan allerhande mogelijkheden zou bieden voor een alternatieve invulling met dienstverlening of bewoning. In het pand is dienstverlening mogelijk. Het rapport zegt echter niets over de behoefte aan meters voor dienstverlenende bedrijven. Gelet op het feit dat een leegstand kantoorpand van 1.000 m^2 wordt gesloopt op het Zwaanplein is de conclusie gerechtvaardigd dat aan panden met een dergelijke bestemming in de markt geen behoefte bestaat. Voorts wijst Rho erop dat wonen mogelijk is. Dat is volgens reclamante maar ten dele waar. Voor zover het om

wonen gaat dient het aantal woningen gelijk te blijven. De vrijkomende 510 m^2 kan dus niet als een (nieuwe) woning worden gebruikt. Dat 510 m^2 bij de bestaande bovenwoning zal worden betrokken is totaal niet voor de hand liggend. Dat zich in het pand opnieuw detailhandel zal vestigen, kan uitgesloten worden geacht. Andere vormen van gebruik zijn binnen het geldend bestemmingsplan niet toegestaan.

h. Kwantitatieve behoefte winkelmeters

Volgens reclamante is er evident geen sprake van een kwantitatieve behoefte aan toevoeging van winkelmeters. Gewezen wordt op tabel 3.3 op pagina 16 van het Ruimtelijk-economisch onderzoek van Rho. Uitgaande van een horizon van 2026 is er een uitbreidingsruimte in het dagelijks aanbod van 0 m^2. Reclamante ziet dan ook niet in hoe een toevoeging van ruim 1.800 m^2 winkelmeters verantwoord kan worden, gelet ook op de nu al bestaande leegstand in Cuijk.

i. Winkelunit Lavendelplein

Reclamante merkt op dat de unit ten noorden van haar winkel (op de Lavendel) haar een doorn in het oog is. De unit heeft een grootte van ca. 478 m^2 en staat van meet af aan leeg. Dit heeft een ongunstige uitstraling op de omgeving. Ook met het oog op het gewenste ondernemersklimaat is dit een onwenselijke situatie die nu al ruim 7 jaar voortduurt, zonder dat er zicht is op verbetering.

Dit is ook nog van belang in verband met de ladder-toets. Indien al geconcludeerd zou kunnen worden dat in casu de regionale behoefte aan de toevoeging van 1.800 m^2 winkelmeters is aangetoond, dan had ook deze locatie bij de tweede trede in beeld moeten zijn gekomen. Het betreft hier een langdurig leegstand pand dat op zichzelf genomen geschikt is (te maken) voor de vestiging van een Aldi. Dit geldt ook voor het oude Lidl-pand aan de Berenkuil. Dit ook al langere tijd leegstaande winkelpand heeft een grootte van ca. 1.000 m^2 en is geschikt te maken voor de vestiging van Aldi.

j. Leegstand

De leegstand in Cuijk is al bovengemiddeld ten opzichte van het provinciaal gemiddelde, maar ook ten opzichte van het Nederlands gemiddelde in kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal. Zo is op dit moment sprake van 6.762 m^2 leegstaande winkelmeters. Dat is zo'n 15% van de totale winkelmeters. Dat aantal zal door de voorgenomen ontwikkeling alleen maar verder toenemen.

k. Winkeltype borging

Het ontwerpplan gaat uit van de bouw van een harddiscounter (Aldi) op het Zwaanplein. Echter in de planregels is dat niet geborgd. Dit betekent dat iedere supermarktformule zich op grond van het ontwerpbestemmingsplan op het Zwaanplein zou kunnen vestigen. Niet is onderzocht wat daarvan de gevolgen zijn op de detailhandelsstructuur in het algemeen en het overig dagelijks aanbod in het bijzonder binnen het verzorgingsgebied. Evenmin is onderzocht of hierin aanleiding kan worden gevonden om waar mogelijk regels te stellen op grond van het bepaalde in art. 3.1.2 lid 2 onder b

Bro.

l. Financiering

In de plantoelichting wordt niets vermeld over de wijze waarop onderhavig plan wordt gefinancierd. Derhalve is niet aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

m. Omgevingsvergunning

In het ontwerpbesluit staat te lezen dat het bouwplan "onder voorwaarden" voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Onduidelijk is echter op welke onderdelen het bouwplan (zonder deze voorwaarden) niet voldoet en welke voorwaarden dan worden gesteld in de vergunning zodat deze strijdigheid wordt weggenomen. Reclamante kan op dit moment niet anders concluderen dan dat zich hier een imperatieve weigeringsgrond voordoet.

Voorts is naar de mening van reclamante sprake van strijd met het bestemmingsplan, nu in de gevraagde vergunning het wvo niet beperkt is tot 1.200 m^2.

In het ontwerpbesluit wordt de afweging gemist op grond waarvan het college van oordeel is dat in dit geval wordt voldaan aan het toepasselijke toetsingskader zoals neergelegd in art. 2.12 APV. Uit de aanvraag blijkt dat (een deel van) de te vellen houtopstand staat op de "Groene kaart". Het betreft hier dus beschermde bomen en houtopstanden. In het ontwerpbesluit wordt ook hier de afweging gemist waarom niettemin kapvergunning moet worden verleend en of er geen alternatieven zijn.

Beoordeling

a. Parkeernorm

De 'Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023' is op 6 juni 2016 vastgesteld. Onderdeel van de parkeernota is bijlage 4 bij de parkeernota de 'Nota parkeernormen'. Op blz. 12 staan de parkeernormen voor winkels. In de ‘Nota parkeernormen’ is Aldi abusievelijk aangemerkt als full service supermarkt (laag prijsnivo/-beperkt assortiment) met een parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.. De woorden ‘Aldi’ en ‘Emté’ zijn hier per ongeluk verwisseld. Aldi is een discount supermarkt (laag prijsnivo/-beperkt assortiment).
Voor Aldi geldt derhalve een parkeernorm van 3,7 parkeerplaatsen per 100 m2 brutovloeroppervlak (bvo). De parkeernorm is verankerd in artikel 9.2.1 van de planregels.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt paragraaf 4.2 van de plantoelichting aangepast. De ‘Nota Parkeernormen’ wordt als bijlage toegevoegd. Regel 9.2.1 wordt aangepast.

b. Planregel parkeren

De tekst van artikel 9.2.1 van de planregels wordt aangepast.

Parkeren

9.2.1 Gebruiksregels

Ten behoeve van de bestemming dient op eigen terrein te worden voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid en in voldoende gelegenheid voor laden en lossen; de benodigde parkeergelegenheid wordt berekend aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023.

Naar aanleiding van de zienswijze worden de regels aangepast.

c. Parkeerbalans

Er bevindingen zich op dit moment 171 parkeerplaatsen op de locatie Zwaanplein. Van deze 171 plaatsen zijn 18 parkeerplaatsen toe te rekenen aan de kantoorfunctie. Deze kantoorfunctie komt te vervallen en daarmee ook genoemde 18 parkeerplaatsen. Aangezien er 3 plaatsen worden gehandhaafd, moeten in totaal (171 - 3 - 18 =) 150 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden terug gebracht.

In openbaar gebied wordt als volgt voorzien in 150 parkeerplaatsen:

- locatie Zwaanplein: 79 parkeerplaatsen (inclusief 2 parkeerplaatsen aan de Smidstraat);
- locatie Dienstenas: 71 parkeerplaatsen.

Daarnaast realiseert Aldi op eigen terrein 86 parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van de winkel. Dit is 28 meer dan nodig op grond van de vigerende parkeernorm. Ook deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt paragraaf 4.2 Parkeren van de plantoelichting aangepast.

d. Beperking bruto vloeroppervlak

In artikel 3.1 van de planregels is voorzien in een maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte (wvo) van 1.200 m2. Het bouwplan voorziet in 1.545 m2 bruto vloeroppervlak (bvo), met een eventueel later te realiseren uitbreiding tot 1810 m2 bvo.

Uiteraard bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst een andere supermarkt op de locatie gevestigd wordt. Theoretisch zou dan sprake kunnen zijn van een groter bvo.
Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wordt gestreefd naar een zo klein mogelijk verschil tussen winkelvloeroppervlak en bruto vloeroppervlak. Normaliter is de verhouding wvo- bvo 80-90%. Door beperking van het wvo tot maximaal 1200 m2 wordt bedrijfseconomisch ook het bvo beperkt. Vanwege de bijzondere locatie en de stedenbouwkundig eisen in verband hiermee is het bvo in verhouding tot het wvo in dit bouwplan al hoger dan normaal. Nog verder uitbreiden van het bvo zonder het winkelvloeroppervlak te vergroten heeft geen realiteit.

Echter, zelfs indien de worst-case situatie beschouwd wordt, een bvo van 2.184 m2 (oppervlakte bouwvlak) is het nog mogelijk om te voldoen aan de parkeernorm. Dit zou resulteren in maximaal 90 benodigde parkeerplaatsen, waarvoor op het terrein voldoende ruimte aanwezig is (weliswaar met als consequentie dat het terrein op andere wijze, met smallere parkeerplaatsen ingericht zou moeten worden). Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd.

Naar aanleiding van de zienswijze worden de algemene afwijkingsregels aangepast zodat bebouwing met een oppervlakte dat groter is dan het bouwvlak niet mogelijk is.

e. Provinciaal beleid

Bij recht voorziet het bestemmingsplan in een toevoeging van 1.200 m^2 wvo. De in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels zien op maatvoering en percentages en niet op uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, hetgeen onderdeel is van de gebruiksregels. De bestemming van het achterblijvende Aldi-pand aan de Kaneelstraat, blijft ongewijzigd.

Het initiatief leidt niet tot de oprichting van een bovenregionale detailhandelslocatie.
De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen.

De regionale afspraken omtrent detailhandel zijn vastgelegd in de Detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant (2015). In paragraaf 2.2 van de toelichting staat beschreven op welke wijze het initiatief past in het regionaal beleid. Deze paragraaf en bijlage 2 bij de toelichting worden aangevuld.

Hiermee wordt voldaan aan de provinciale Verordening ruimte (o.a. art. 4.8).

De raad is overigens niet gebonden aan het beleid van de provincie. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat de raad dit beleid in de belangenafweging dient te betrekken. Uit paragraaf 2.2 van de plantoelichting volgt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014, van de provincie Noord-Brabant in de afweging is betrokken.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt paragraaf 2.2 van de toelichting, bijlage 2 bij de toelichting en artikel 11 van de planregels aangepast (algemene afwijkingsregels).

f. Regionaal beleid

Op basis van genoemd regionaal beleid is Cuijk ingedeeld in de categorie ‘beperkt regionaal’ verzorgingsniveau. Zoals reeds is opgemerkt in de plantoelichting ontwikkelen winkelgebieden in de toekomst steeds nadrukkelijker een eigen profiel, gericht op de behoeften in het verzorgingsgebied. Nieuwe initiatieven worden gemotiveerd vanuit de (regionale) behoefte en de

afweging van effecten op winkelgebieden. Belangrijk is dat de aard en omvang van het initiatief wordt afgewogen in relatie tot het verzorgingsniveau van het winkelgebied waarin het initiatief wordt beoogd. Met andere woorden dat het initiatief past bij de positie van het betreffende winkelgebied. Als een initiatief in een winkelgebied met een bepaald verzorgingsniveau groter is dan de genoemde drempelwaarde, dan is volgens het regionale beleid regionale afstemming vereist. Initiatieven onder de drempelwaarde worden geacht passend te zijn bij het verzorgingsniveau van het winkelgebied.
De drempelwaarde bij het verzorgingsniveau 'beperkt en zeer beperkt regionaal', waartoe Cuijk behoort, bedraagt: > 1.500 m² wvo. Aangezien de beoogde Aldi-supermarkt aan het Zwaanplein maximaal 1.200 m2 wvo omvat, is er gelet op het regionale beleid geen regionale afstemming vereist; de beoogde Aldi-supermarkt wordt geacht passend te zijn bij het verzorgingsniveau van Cuijk.

In genoemd regionale beleid staat: "Vestigingsmogelijkheden in winkelgebieden of verspreide bewinkeling dat geen perspectief meer heeft, wordt in samenwerking met marktpartijen uit de markt gehaald. Dat geldt niet alleen voor bestaand aanbod, maar ook voor onbenutte plancapaciteit."
Dit betekent niet dat achterblijvende winkelmeters per definitie uit de markt moeten worden gehaald, maar alleen als het geen perspectief meer heeft. Ons is niet gebleken dat de detailhandelsmogelijkheden ter plaatse van de Kaneelstraat geen perspectief meer hebben. Voorts merken wij op dat wij met de eigenaar van het betreffende pand aan de Kaneelstraat in overleg zijn getreden over de (planologische) mogelijkheden ervan.
Het initiatief voldoet aan het regionale afsprakenkader.

De raad is overigens niet gebonden aan het regionale beleid. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat de raad dit beleid in de belangenafweging dient te betrekken. Uit de plantoelichting volgt dat het regionale beleid in de afweging is betrokken.

Naar aanleiding van de zienswijze worden paragraaf 2.2 van de toelichting en bijlage 2 bij de toelichting aangepast.

g. <u>Centrumvisie Cuijk</u>
Door Rho is geconcludeerd dat herinvulling van de Kaneelstraat 38-44 kansrijk kan zijn voor andere vormen van gebruik dan een supermarkt. Mocht bij het vertrek van Aldi leegstand ontstaan, dan biedt de huidige bestemmingsplanregeling volgens Rho mogelijkheden voor de beleidsmatig gewenste transitie naar minder publieksgerichte functies, zoals dienstverlening en wonen. De huidige bestemmingsplanregeling biedt volgens Rho ruimte voor dynamiek voor de meest gangbare functies voor een centrumgebied. De conclusies zijn door Rho onderbouwd. Door reclamante is enkel gesteld, maar niet gemotiveerd, dat de nadere rapportage van Rho geen afdoende antwoord geeft omtrent de herinvulling van het pand aan de Kaneelstraat.

De gemeente Cuijk voert een actief flankerend beleid om het centrum aantrekkelijker te maken en de leegstand terug te dringen. Zij heeft daarvoor een Centrumvisie vastgesteld die uitgaat van concentreren van het centrumaanbod in het hart van het centrum, waarvan de nieuwe Aldi een voorbeeld is, en in de randen van het centrum de leegstand te bestrijden door herontwikkeling van deze locaties te stimuleren. Recent is daarvoor een Plan van Aanpak geaccordeerd en is in 2016 een Regisseur en Coördinator Centrumprojecten aangesteld voor dit doel.

Voorbeelden van concrete initiatieven zijn:

- Kop van de Molenstraat en garage van Dijk, waar met een ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten tot herbestemming van de leegstaande winkels tot woningen;
- De voormalige Jan Linders in de Molenstraat is gesloopt en wordt te koop aangeboden voor herontwikkeling als woningbouwlocatie;
- Regouin-complex waar de gemeente met de eigenaar bezig is om het bestaande fabriekspand om te vormen tot een woon(zorg) complex;
- De locatie ‘Timmers’ met leegstaande winkelruimte aan de Grotestraat is recent verkocht en wordt tot woningbouw herontwikkeld;
- Voor een pand aan de Grotestraat, nu leegstaande commerciële ruimte, is door de eigenaar herbestemming tot woningbouw aangevraagd;

De verwachting is dat nieuwe initiatieven volgen en daar waar mogelijk zal de gemeente deze actief stimuleren. Hiertoe is ook een samenwerking met het Centrummanagement opgezet, om eigenaren en ondernemers hiervoor actief te benaderen.

Leegstandsbestrijding is complex en een proces van jaren en kan niet zomaar 1 op 1 aan één verplaatsing gekoppeld worden en zeker niet als die verplaatsing leidt tot een duurzamer perspectief van de betreffende winkel in Cuijk en daarmee een versterking voor het hele centrum betekent.

Resumerend kan gesteld worden dat er een actief flankerend beleid wordt gevoerd om de leegstand te bestrijden in de flanken van het centrum en de centrumfuncties te concentreren in het hart.

Per saldo wordt er derhalve in een tijdsbestek van enige jaren geen, buiten de regionale verzorgingsfunctie van Cuijk passend, winkeloppervlak toegevoegd in het héle centrum.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpplan aan te passen.

h. Kwantitatieve behoefte winkelmeters

Op basis van het geactualiseerde Ruimtelijk-economisch onderzoek van Rho (2017) wordt geconcludeerd dat de komende planperiode ontwikkelruimte ontstaat in de dagelijkse goederensector van Cuijk als gevolg van een positieve bevolkingsontwikkeling. Naast het distributieplanologisch onderzoek is een economische effectanalyse uitgevoerd voor de overige supermarkten in Cuijk. Hieruit wordt geconcludeerd dat de huidige marktomstandigheden niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde uitbreiding van Aldi tot 1.200 m^2 wvo.

i. Winkelunit Lavendelplein

Deze zienswijze nemen wij ter kennisgeving aan. De genoemde locatie maakt geen onderdeel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.
Genoemde unit heeft een oppervlakte van 478 m^2 bvo. Dit is veel te weinig om een Aldi-supermarkt in te kunnen vestigen. De bestaande Aldi-locatie aan de Kaneelstraat bedraagt 510 m^2 wvo (circa 700 m^2 bvo) en is reeds te klein. Ook het oude Lidl-pand aan de Berenkuil is niet geschikt (te maken) voor de vestiging van een Aldi-supermarkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de aangepaste rapportage van Rho.

j. Leegstand

In het geactualiseerde ruimtelijk-economische onderzoek van Rho (2017) is een leegstandsanalyse opgenomen in hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat de leegstand in Cuijk momenteel bovengemiddeld is ten opzichte van het provinciale gemiddelde, maar ook ten opzichte van een vergelijkbare kern qua inwonertal. Vervolgens is de mogelijkheid onderzocht om de beoogde uitbreiding en verplaatsing van Aldi te faciliteren binnen de bestaande leegstand. Uit een inventarisatie naar leegstaande panden wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van Aldi niet binnen de bestaande leegstand voorzien kan worden. De winkelpanden zijn te klein. Met de verplaatsing wordt aangesloten bij de vigerende beleidskaders voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen door aan te sluiten bij het winkelconcentratiegebied van Cuijk. Met de ontwikkeling wordt de locatie van een leegstaand kantoorpand herontwikkeld tot een economisch-duurzame vestigingslocatie voor Aldi.

k. Winkeltype borging

In het plan is weliswaar geen onderscheid gemaakt tussen een discountsupermarkt en een full-servicesupermarkt, maar de omvang van de in het plan voorziene supermarkt is beperkt. De winkelvloeroppervlakte van de in het plan voorziene supermarkt mag niet meer bedragen dan 1.200 m^2. Dit oppervlak is te klein om daar een moderne full-servicesupermarkt te vestigen. In de Centrumvisie Cuijk (2014) is opgenomen dat de locatie Zwaanplein strategisch van belang is voor de vestiging van een supermarkt. Gelet hierop zal de eventuele vestiging van een supermarkt met een andere formule in de toekomst geen andere gevolgen voor het centrum hebben.

l. Financiering

Het plan is financieel uitvoerbaar; tussen de gemeente en Aldi is een anterieure overeenkomst gesloten. Naar aanleiding van de zienswijze zal de tekst van hoofdstuk 7 van de plantoelichting zal worden aangepast.

m. Omgevingsvergunning

De motivering van de omgevingsvergunning wordt aangevuld t.a.v. van de aspecten bouwbelsuit, in- en uitrijden en kappen.
Op de tekeningen wordt specifiek het winkelvloeroppervlak vermeld.
Naar aanleiding van de zienswijze wordt de omgevingsvergunning gewijzigd. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze worden van de toelichting paragraaf 2.2 Provinciaal en Regionaal beleid, paragraaf 4.2 Parkeren en Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid gewijzigd. Bijlage 1, 2 en 13 bij de toelichting (onderbouwing van de ladder duurzame verstedelijking , ruimtelijk economische onderbouwing) wordt herschreven. Naar aanleiding van de zienswijzen worden artikel 9.2.1 parkeren en artikel 11 algemene afwijkingsregels gewijzigd. De Nota Parkeernormen wordt als bijlage bij de regels toegevoegd.

Korte inhoud zienswijze reclamant 5

a. Laden en lossen

Vrachtwagens moeten achteruit rijden om te kunnen laden en lossen in het laad- en losdock. Dit is gevaarlijk voor voetgangers en fietsers. Tijdens het laden en lossen wordt de Smidstraat geblokkeerd, wat vertraging oplevert voor de hulpdiensten. Ter verbetering worden drie oplossingen aangedragen:
- laaddock ontsluiten via Zwaanplein
- inrijden vanuit Zwaanplein en verlaten via Smidstraat of andersom
- laden en lossen vanaf de Smidstraat of het Zwaanplein.

Beoordeling

a. Laden en lossen

De bevoorrading van het magazijn van de supermarkt is voorzien aan de zijde van de Smidstraat. Op de plankaart is deze locatie aangegeven met de functieaanduiding ‘ll”, laad- en losplaats. Op een maatgevende dag arriveren en vertrekken maximaal 3 vrachtwagens in de dagperiode en 1 bestelbus (broodwagen) in de nachtperiode. Het laden en lossen vindt plaats in een inpandig laad- en losdock om geluidoverlast tot een minimum te beperken. Het aantal vrachtwagenbewegingen is beperkt. De rijsnelheid van deze voertuigen bedraagt 10 km/uur. De vrachtwagens geven tijdens

het achteruitrijden een geluidsignaal af.

Ten behoeve van het plan zijn de verschillende mogelijkheden voor het laden en lossen in ogenschouw genomen. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is gekozen voor een scheiding van vrachtverkeer en personenverkeer door het laad- en losdock (vrachtverkeer) aan de zuidoostzijde te situeren en de twee in en uitritten voor de parkeerplaats (personenverkeer) aan de Zwaanstraat en de Wilhelminastraat.

Vanwege de gewenste scheiding van bezoekersverkeer en vrachtverkeer is ontsluiting van het laad- en losdock over het Zwaanplein geen optie. Daarnaast kan vanwege de geluidnormen niet worden afgezien van een inpandig laad en losdock.

Enige overlast tijdens het laden en lossen is niet te voorkomen, maar is door bovengenoemde maatregelen zoveel mogelijk beperkt.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Korte inhoud zienswijze reclamant 6

a. Leegstand

De beoogde verplaatsing van Aldi leidt tot verdere leegstand in de Kaneelstraat en een vergroting van het (planologisch) oppervlak detailhandel in de gemeente Cuijk.
De opstellers van het bestemmingsplan en hiermee ook de raad erkennen expliciet dat een toename van leegstand van winkelruimte in Cuijk aanvaardbaar is. Hiermee handelt de gemeente in strijd met provinciaal beleid, ondanks dat de relocatie van Aldi in Cuijk tot een positieve clustering zou leiden van supermarkten. De gemeente handelt hiermee onzorgvuldig en er is geen sprake van een volledige en evenredige belangenafweging.

b. Herinvulling Kaneelstraat

In de memo *'Aanvullende onderbouwing herinvulling locatie Kaneelstraat 38-44'*, die als bijlage van de toelichting van het is gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan, wordt geconcludeerd dat op basis van de huidige bestemming voor de Kaneelstraat 38-44 herinvulling van deze locatie kansrijk zal zijn. Deze conclusie wordt enkel getrokken op basis van een onvolledige analyse van de thans vigerende planologie en het verbinden van onjuiste conclusies aan deze analyse. Geconcludeerd wordt in deze bijlage dat er andere vormen van gebruik mogelijk zijn. Hierdoor zou er sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Overigens zijn deze bevindingen niet besproken met de eigenaar van het pand kaneelstraat 38-44.

In de memo *'Aanvullende onderbouwing herinvulling locatie Kaneelstraat 38-44'* wordt aangegeven dat *'theoretisch'* een andere retailer – niet zijnde een supermarkt – gebruik kan maken van het winkelpand. Hoe de gemeente tot dit oordeel komt is volgens reclamante onduidelijk. De gemeente merkt wel terecht op dat de kans klein is dat na het vertrek van Aldi, detailhandel terugkomt in het pand aan de Kaneelstraat 38-44.
Met deze aanvullende reactie is volgens reclamante duidelijk antwoord gegeven op de vraag van de provincie. Op de eerste vraag geldt het in het ontwerp aangegeven antwoord dat de kans op vervangende detailhandel op de achterblijvende locatie nihil is. De tweede bedenking van de provincie wordt weerlegd met het standpunt dat een organische transitie volgt. Hiermee gaat de gemeente volledig in tegen het advies van de provincie. De achterblijvende locatie zou opgenomen moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan en hierbij zal een passende bestemming geboden moeten worden aan deze locatie.

c. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de provincie, zijn door de provincie enkele bedenkingen genoemd. De provincie heeft in zijn reactie, de gemeente verzocht om het bestemmingsplan aan te passen en daarbij rekening te houden met het provinciale standpunt. Tevens geeft de provincie aan bereid te zijn tot nader overleg. Voor zover bekend heeft er geen aanvullend overleg plaatsgevonden.

Worden de werkelijke cijfers van uitbreiding en verplaatsing van de Aldi-supermarkt naast het provinciale beleid gelegd, dan volgt ook de conclusie dat de provincie onjuist en onvolledig is geïnformeerd over de voorgenomen planologie.

d. Herbestemming Kaneelstraat

Volgens reclamante zou de winkellocatie Kaneelstraat 38-44 onderdeel moeten zijn van het ontwerpplan. De locatie Kaneelstraat 38-44 dient passend bestemd te worden, zodat er uitvoering wordt gegeven aan een evenwichtig beleid van het vloeroppervlak detailhandel. Door het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, kiest de gemeente voor een (financieel) aantrekkelijk plan, maar wordt de herontwikkeling van de Kaneelstraat vooruitgeschoven. Er is geen enkel waarborg hoe, of en wanneer er een *organische transitie van* de Kaneelstraat zal plaatsvinden.

Om conform de provinciale regels, het subregionale en regionale beleid, de betreffende supermarkt te verplaatsen naar het Zwaanplein, mag het totale oppervlak detailhandel niet toenemen. Gelet op de bedenkingen van de provincie, dient de Kaneelstraat 38-44 bij het bestemmingsplan te worden betrokken. Dit biedt de mogelijkheid om een toereikende bestemming te bieden voor de herontwikkeling van dit pand. De herinvulling van Kaneelstraat 38-44 is in de bijlage bij de plantoelichting te rooskleurig voorgesteld en leidt niet tot de conclusie dat er geen leegstand zal ontstaan. Tevens is het van belang op te merken dat in het aanvullende memo voor de

herontwikkeling Kaneelstraat 38-44 zeer terughoudend wordt omgegaan met de mogelijke invulling. Woorden als "*theoretisch zou"* en "*mogelijkheden voor transformatie voor meer kansrijke functies"* geven duidelijk de twijfel weer of er tot een passende invulling kan worden gekomen van dit winkelpand.

e. Detailhandelsvisie

Er ontstaat een niet te verwaarlozen risico dat de Kaneelstraat 38-44 haar detailhandelsbestemming zal verliezen. Blijkens de Detailhandelsvisie Land van Cuijk blijkt dat het beleid gevoerd wordt de detailhandelsbestemming te laten vervallen, indien van deze bestemming gedurende drie jaar geen gebruik is gemaakt. Met dit risico de detailhandelsbestemming op termijn te verliezen, dient het belang van Kaneelstraat 38-44 expliciet te worden meegewogen en op voorhand een oplossing voor deze locatie te worden geboden. Gebeurd dit niet, dan schendt de gemeente het beginsel van een evenredige belangenafweging. Voor een houdbaar bestemmingsplan dienen de belangen van de huidige winkellocatie aan de Kaneelstraat expliciet te worden meegewogen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat conform bijlage 2 van de vastgestelde Detailhandelsvisie Land van Cuijk, een plan in voorbereiding is voor de verplaatsing van een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 700 m^2. Zoals hiervoor is weergegeven betreft het een winkeloppervlak van 1.830 m^2. Een verschil van 1.130 m^2, welke als zodanig niet in de uitgangspunten van de subregionale detailhandelsvisie valt.

f. Onderzoek Rho

Het onderzoek van Rho (bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) is onvolledig. Terecht wordt geconcludeerd dat de kans nihil is dat een andere supermarkt zich op daze locatie zal vestigen. De onderzoeken van Rho gaan echter voorbij aan concrete alternatieven voor de invulling van deze winkelruimte om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand te voorkomen Er wordt uitsluitend aangegeven welke 'handvatten' de bestaande planologie en het beleid zouden bieden om te zorgen voor herinvulling van deze locatie. Gedacht wordt door Rho aan dienstverlening en wonen. In de onderzoeken van Rho niet is onderbouwd waarom dienstverlening en wonen op deze locatie passend zijn, is transformatie naar dienstverlening *en* wonen wel kansrijk op deze specifieke locatie (tevens vanuit regionaal perspectief)? Daarnaast worden de planregels onjuist uitgelegd, omdat er alleen 'wonen is toegestaan op de verdiepingsvloeren. Als deze locatie voor wonen zou worden aangewend, dan is onvoldoende onderbouwd hoe dit zou moeten worden gerealiseerd.

g. Oppervlakte locatie Kaneelstraat

Aangegeven wordt dat de locatie aan de Kaneelstraat een detailhandelsbestemming betreft van 510 m^2. Volgens reclamante is dit, onder verwijzing naar de BAG-viewer van *het* Kadaster, onjuist.

In de BAG-viewer is aangegeven dat Kaneelstraat 40 een winkelfunctie heeft met een oppervlak van 156 m^2 en voor Kaneelstraat 44 een winkelfunctie heeft van 631 m^2. Daarbij komen ook nog de oppervlakten van Kaneelstraat 38 en 42, welke respectievelijk 233 m^2 en 133 m^2 bedragen. Voor zover wordt betoogd dat de eerste verdieping een woonlaag is en derhalve niet mee telt in de berekening van het oppervlak detailhandel, dan is dit onjuist. Door de detailhandelsbestemming is immers ook detailhandel op de verdiepingsplaag toegestaan. Een oppervlak van 920 m^2 is gemoeid met voornoemd complex waartoe ook nog Kaneelstraat 38 behoort, met een oppervlak van 233 m^2. In totaal geldt dus een totaal oppervlak voor Kaneelstraat 38-44 van 1.153 m^2.

h. Oppervlakte winkel Zwaanplein

Blijkens bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, 'Cuijk, relocatie Aldi', blijkt dat het gewenste ruimtegebruik van een Aldi-supermarkt een oppervlak heeft van 1.300 m^2 exclusief gewenste bevoorradingsruimte en landschappelijke inpassing, de voorruimte en parkeren. Met inbegrip van bevoorradingsruimte, landschappelijke inpassing, de voorruimte en parkeren bedraagt de gewenste kavelgrootte zelfs 6.350 m^2. Een grote toename van het oppervlak voor detailhandel.

i. Regionale afstemming

Wordt gekeken naar de locatie in Cuijk, dan wordt blijkens bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een winkeloppervlak gerealiseerd van 1.545 m^2 (met uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 1.810 m^2) en een voorruimte van 285 m^2. In totaal een toename van 1.830 m^2.
Ingevolge het regionale afsprakenkader is regionale afstemming voor een ontwikkeling met een drempelwaarde kleiner dan 1.500 m^2 niet verplicht. Nu sprake is van een duidelijke overschrijding van 1.500 m^2, dient een regionale afstemming plaats te vinden.

Het ruimtelijk effect van het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamante in totaal 1.153 m^2 (Kaneelstraat 38-44) + 1.830 m^2 (Aldi Zwaanplein) = 2.983 m^2. Niet gemotiveerd is waarom is afgezien van regionale afstemming over deze ontwikkeling.

De gemeente handelt in strijd met haar eigen (subregionale) beleid. Er wordt een detailhandelslocatie gefaciliteerd, waarvan niet is uitgesloten dat deze voor de regio nadelige gevolgen heeft. Op p. 31 van de Detailhandelsvisie Land van Cuijk, 'figuur 3, Toetsingsschema nieuwe winkelinitiatieven Land van Cuijk', is weergegeven op welke wijze detailhandelsontwikkelingen regionaal worden afgestemd. Het betreft een detailhandelsontwikkeling van meer dan 1.000 m^2, waardoor regionale afstemming met — in ieder geval — de portefeuillehouders van de reglogemeenten verplicht is. Blijkens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan heeft deze regionale afstemming met de portefeuillehouders niet plaatsgevonden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat conform bijlage 2 van de vastgestelde Detailhandelsvisie Land van Cuijk, een plan in voorbereiding is voor de verplaatsing van een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 700 m^2. Zoals hiervoor is weergegeven betreft het een winkeloppervlak van 1.830 m^2. Een verschil van 1.130 m^2, welke als zodanig niet in de uitgangspunten van de subregionale detailhandelsvisie valt.

j. Financiële uitvoerbaarheid

In de plantoelichting en de bekendmaking van de terinzagelegging is aangegeven dat de kosten behorend bij het ontwerpbestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Echter is geen publicatie bekend dat er een anterieure overeenkomst is gesloten. Er bestaat op dit moment geen zekerheid dat de gemeentelijke kosten zijn gedekt, indien de raad besluit het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en het college besluit de ontwerpomgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee financieel niet uitvoerbaar.

k. Locatie Oude Werf

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een onderbouwing dat de beoogde planologische wijziging op de locatie 'Oude Werf' voldoet aan de geldende parkeernormen. Daarnaast wordt zonder onderbouwing de woonbestemming beperkt. Met betrekking tot dit planonderdeel is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid, Niet te verifiëren is welke effecten het ontwerpbestemmingsplan heeft op de woningvoorraad voor de gemeente Cuijk en de aangrenzende woningen.

Beoordeling

a. Leegstand

De locatie aan de Kaneelstraat voldoet niet meer aan de huidige vestigingseisen die Aldi aan haar supermarkten stelt. Aldi heeft dit reeds aan reclamant kenbaar gemaakt. Ongeacht of Aldi verplaatst naar de beoogde locatie aan het Zwaanplein, zal Aldi de huidige locatie aan de Kaneelstraat gaan verlaten. Dit betekent dat de locatie aan de Kaneelstraat ook zonder de beoogde verplaatsing, leeg komt te staan.

Het provinciale beleid schrijft voor dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen een verantwoording moeten hebben over de wijze waarop de afspraken worden nagekomen die zijn gemaakt in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). Het toetsingskader is opgenomen in de Regionale Detailhandelsvisie Agrofood Capital Noordoost-Brabant (2015).

Een belangrijke doelstelling is de concentratie van het winkelaanbod in compacte perspectiefrijke bestaande centrumgebieden. In de Subregionale Detailhandelsvisie Land van Cuijk (2016) staat beschreven dat de centrumgebieden de grootste meerwaarde voor consumenten hebben. Gemeenten geven invulling en ondersteuning aan de transformatie van bestaand verspreid

leegstaand winkelaanbod buiten de gewenste winkelstructuur, door verbreding van de bestemming met bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid of zorgfuncties. Op deze wijze ontstaat een organische transitie en op termijn een sterke afname van het winkelvloeroppervlak.

Deze regionale beleidslijn is uitgewerkt in de Centrumvisie Cuijk. De gemeente streeft naar een compacte winkelstructuur, geconcentreerd rond winkelcentrum Maasburg. Het westelijk deel van de Molenstraat, de Kaneelstraat en het zuidelijke deel van de Grotestraat zijn aangewezen als straten die in transitie zijn naar een minder publieksgerichte functie. Met de ontwikkeling ontstaat weliswaar (tijdelijke) meer leegstand, maar op termijn wordt een sterke afname van de leegstand verwacht.

b. Herinvulling Kaneelstraat

Uit ruimtelijk-economisch onderzoek, opgesteld door Rho, is geconcludeerd dat herinvulling van de Kaneelstraat 38-44 kansrijk kan zijn voor andere vormen van gebruik dan een supermarkt.
Uit een vergelijking met verschillende supermarktketens wordt geconcludeerd dat de winkelmaat van de Kaneelstraat 38-44 niet meer courant is voor een supermarkt.

In de Centrumvisie Cuijk (2014) is beschreven dat het westelijk deel van de Molenstraat, de Kaneelstraat en het zuidelijke deel van de Grotestraat in transitie zijn naar een minder publieksgericht functieprofiel. Herinvulling van leegstand met winkels of andere publieksgerichte centrumfuncties is niet meer kansrijk.

In de omgeving van de Kaneelstraat 38-44 is vooral een woonfunctie aanwezig. Mocht bij het vertrek van Aldi leegstand ontstaan, dan biedt de huidige bestemmingsplanregeling volgens Rho mogelijkheden voor transformatie naar minder publieksgerichte functies, zoals dienstverlening en wonen. De huidige bestemmingsplanregeling biedt volgens Rho ruimte voor dynamiek voor de meest gangbare functies voor dit deel van het centrumgebied.

Aangezien de vigerende bestemmingsplanregeling voornoemde mogelijkheden voor transformatie reeds bevat, behoeft er geen (andere) passende bestemming aan deze locatie te worden toegekend.

c. Vooroverleg

Naar aanleiding van de reactie van de provincie, is het bestemmingsplan aangevuld met een nadere onderbouwing van Rho omtrent de herinvulling van de locatie Kaneelstraat 38-44.
Het ontwerp-bestemmingsplan incl. de (nadere) onderbouwing is met de publicatie van terinzagelegging voorgelegd aan de provincie.
De reactie van de provincie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Hoofdstuk 9.
Er heeft geen nader overleg met de provincie plaatsgevonden en van de zijde van de provincie is er geen zienswijze op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Anders dan reclamante veronderstelt, is de provincie wel degelijk goed en volledig geïnformeerd over de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

d. Herbestemming Kaneelstraat

Gemeente heeft vóór ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan met de adviseur van eigenaresse gesproken over de mogelijkheden van tranformatie van de locatie. Het is niet gebruikelijk om terwijl er gesprekken gaande zijn, zonder instemming van de eigenaar een bestemming te wijzigen. Omdat er op moment van terinzagelegging van het plan (nog) geen verzoek lag van eigenaresse én omdat de huidige bestemming voldoende mogelijkheden biedt voor hergebruik, maakt de locatie geen onderdeel uit van het plangebied. Ten behoeve van een nieuwe bestemming voor de Kaneelstraat zal desgewenst een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Zoals in reactie op bovengenoemd zienswijzen reeds is opgemerkt, staat provinciale beleid, (sub)-regionale beleid en gemeentelijke beleid niet aan onderhavig bestemmingsplan in de weg. De locatie aan de Kaneelstaat is in de afwegingen berokken.
Uit de bevindingen van Rho blijkt dat er theoretisch een andere retailer, niet zijnde een supermarkt, gebruik kan maken van het winkelpand, maar dat de kans klein is dat na het vertrek van Aldi, rekening houdend met het vigerende detailhandelsbeleid, detailhandel terugkomt. Voorts blijkt uit de bevindingen van Rho dat de huidige bestemmingsplanregeling mogelijkheden biedt voor transformatie naar meer kansrijke functies, zoals dienstverlening en wonen. Aangezien de vigerende bestemmingsplanregeling voornoemde mogelijkheden voor transformatie reeds bevat, behoeft er geen (andere) passende bestemming aan deze locatie te worden toegekend.

e. Detailhandelsvisie

Met de beoogde ontwikkeling van Aldi aan het Zwaanplein wordt een winkel van 1.200 m^2 wvo voorzien. De ontwikkeling is kleiner dan 1.500 m^2 wvo (drempelwaarde regionale afstemming; Detailhandelsvisie Agrofood Capital Noordoost-Brabant, 2015). In dit regionaal verband hoeft de beoogde ontwikkeling niet regionaal afgestemd te worden.

Conform het toetsingskader van de Detailhandelsvisie Land van Cuijk moet een melding worden gedaan aan de lokale portefeuillehouders van de omliggende gemeenten.
De beoogde verplaatsing van Aldi is gemeld en besproken met de regio in het reguliere portefeuillehoudersoverleg . Uit dit overleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen. .

Het regionale beleid is gericht op concentratie van detailhandel in compacte perspectiefrijke bestaande centrumgebieden en verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen.
Verplaatsing van de Aldi naar het Zwaanplein geeft uitvoering aan dit beleid.

f. Onderzoek Rho

In het geactualiseerde ruimtelijk-economisch onderzoek (Rho, 2017) is een uitgebreide analyse opgenomen voor de mogelijkheden tot herinvulling van de locatie Kaneelstraat 38-44. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regionale – en gemeentelijke beleidsuitgangspunten door een minder publieksgericht functieprofiel toe te kennen aan het westelijk deel van de Molenstraat, Kaneelstraat en het zuidelijke deel van de Grotestraat. In dit kader zijn de functies die de bestaande bestemmingsplanregeling biedt passend met de functies wonen en dienstverlening. In de directe omgeving van de vertreklocatie Kaneelstraat 38-44 ligt de nadruk op de woonfunctie. Niet valt in te zien dat de onderzoeken van Rho onvolledig zijn.

g. Oppervlakte locatie Kaneelstraat

Anders dan reclamante stelt, bedraagt de oppervlakte van de door Aldi gehuurde locatie aan de Kaneelstraat slechts 510 m^2 wvo (700 m^2 bvo). Aldi huurt enkel de ruimte op de begane grond, en niet (tevens) de ruimte op de verdieping.

h. Oppervlakte winkel Zwaanplein

Het gewenste ruimtegebruik van Aldi komt voort uit de vestigingsstrategie van de supermarktketen om bijvoorbeeld de bevoorrading en het parkeren op eigen terrein op te lossen. Het bouwplan omvat slechts voor 1.550 m^2 bvo (1.200 m^2 wvo) aan detailhandel binnen het bouwvlak.

i. Regionale afstemming

De drempelwaarde bij het verzorgingsniveau ‘beperkt en zeer beperkt regionaal’, waartoe Cuijk behoort, bedraagt: > 1.500 m² wvo. Aangezien de beoogde Aldi-supermarkt aan het Zwaanplein maximaal 1.200 m^2 wvo omvat, is er gelet op het regionale beleid geen regionale afstemming vereist; de beoogde Aldi-supermarkt wordt geacht passend te zijn bij het verzorgingsniveau van Cuijk.

Zoals hierboven reeds is opgemerkt omvat het bouwplan 1.545 m^2 bvo. Met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan bedraagt het maximale bvo: 1.810 m^2. Van een ruimtelijk effect van 2.983 m^2 is (dus) geen sprake. Aangezien de beoogde Aldi-supermarkt aan het Zwaanplein maximaal 1.200 m^2 wvo omvat, is er gelet op het regionale beleid geen regionale afstemming vereist.

In de detailhandelsvisie Land van Cuijk is het volgende opgemerkt: over een plan binnen het compacte centrumgebied groter dan 1.000 m² bvo en over elk winkelplan buiten centrumgebieden dat de gemeente met het initiatief beoordeeld als passend, worden de vier andere gemeenten bestuurlijk geïnformeerd door de gemeente met het initiatief in het reguliere portefeuillehoudersoverleg van de individuele gemeenten.

Aangezien de beoogde Aldi-supermarkt aan het Zwaanplein groter is dan 1.000 m² bvo, moeten de andere gemeenten (d.w.z. Boxmeer, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis) ingevolge de detailhandelsvisie bestuurlijk worden geïnformeerd. De gemeente Cuijk heeft de andere gemeenten conform het beleid geïnformeerd. Deze subregionale afstemming heeft derhalve plaatsgevonden. Een en ander staat beschreven in Hoofdstuk 9 van de plantoelichting .

j. Financiële uitvoerbaarheid

Het plan is financieel uitvoerbaar; tussen de gemeente en Aldi is een anterieure overeenkomst gesloten. De tekst van hoofdstuk 7 van de plantoelichting zal worden aangepast.

k. Locatie Oude Werf

Op de locatie Oude Werf wordt een parkeerterrein ingericht met 71 parkeerplaatsen. Voor de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.2.

Het terrein aan de Oude Werf heeft in bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' de bestemming 'Wonen'. Het Meerjarenwoningbouwprogramma 2012 - 2027 is gebaseerd op een behoefte van in totaal maximaal 1292 nieuwe woningen voor een periode van 15 jaar. Deze behoefte is vertaald in een jaarlijks te actualiseren werklijst met projectlocaties. De locatie Oude Werf is onderdeel van de projectlocatie Dienstenas waarvoor 17 woningen zijn gereserveerd.

Vanwege andere plannen en wensen in het centrum van Cuijk, zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van Nutricia, herontwikkeling van schoollocaties en de ontwikkeling van de kop van de Molenstraat zal de werklijst op korte termijn worden herzien. Er is geen noodzaak de 17 woningen aan de Oude Werf te realiseren nu er elders voldoende vraag naar nieuwe mogelijkheden is.
Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.2 van de toelichting gewijzigd.

Eindconclusie

Ontvankelijkheid

Reclamanten worden in hun zienswijzen ontvankelijk verklaard.

Beoordeling

De onder 1, 2, 3 en 5 genoemde zienswijze geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

De zienswijzen onder 4 en 6 geven aanleiding tot aanpassing en wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan 'Cuijk Zwaanplein, Oude Werf' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Toelichting

De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

- Hoofdstuk 2 Beleidskader wordt herschreven en aangevuld;

- paragraaf 4.2 Parkeren wordt herschreven en aangevuld met een parkeerbalans op basis van de Parkeernota 2016 – 2023;

- Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid wordt aangevuld met een verwijzing naar de met Aldi afgesloten overeenkomst;

- Bijlage 1, 2 en 13 bij de toelichting worden samengevoegd en herschreven (quickscan ladder duurzame verstedelijking, ruimtelijk economisch onderzoek en aanvullende onderbouwing herinvulling locatie Kaneelstraat 38-44). Dit wordt bijlage 1 bij de toelichting waarna de overige bijlagen worden hernummerd.

Regels

De regels worden als volgt gewijzigd:

- artikel 9.2.1 parkeren gaat luiden:
  9.2.1 Gebruiksregels
  Ten behoeve van de bestemming dient op eigen terrein te worden voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid en in voldoende gelegenheid voor laden en lossen; de benodigde parkeergelegenheid wordt berekend aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023.

- artikel 11 algemene afwijkingsregels
  aan artikel 11a (10% afwijken van maatvoering en percentages) wordt toegevoegd *met uitzondering van het winkelvloeroppervlak (wvo)*.;
  bij artikel 11b onder 3 (het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen is maximaal gelijk aan het oppervlak van het bouwvlak, vermeerderd met 10%) wordt het laatste lid *vermeerderd met 10%* geschrapt

- De Nota Parkeernormen wordt als bijlage bij de regels toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Naam en bestandenset van het bestemmingsplan worden gewijzigd vanwege het omzetten van ontwerp-bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cuijk van 22 mei 2017.

Mij bekend,
De griffier,

R. M. van de Weegen