

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
"Zetten, Hoofdstraat 21-33"

Vastgesteld door de raad op 9 november 2021
Registratienummer: 21int03747

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 3.2 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hoofdstraat 21-33". Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een Aldi vestiging met bijbehorende parkeerplaatsen ter plaatse juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in Hét Gemeentenieuws en in de Staatscourant op woensdag 19 mei 2021. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 20 mei 2021 tot en met woensdag 30 juni 2021 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan er één in goed overleg tussen de gemeente, indiener zienswijze en de ontwikkelaar is ingetrokken.

3. Samenvatting zienswijze en beantwoording

Samenvatting indiener zienswijze:

3.1 Onderzoek naar de behoefte

De indiener is van mening dat de uitbreiding een nieuwe stedelijke ontwikkeling vormt, waardoor een toereikende laddertoets had moeten worden uitgevoerd. Het onderzoek naar de behoefte wordt verder onvolledig en onzorgvuldig geacht, en kan daardoor de uitbreiding niet rechtvaardigen.

3.2 Schaarse rechten

De indiener merkt op dat de marktruimte voor supermarkten in Zetten zeer beperkt is en de huidige uitbreiding ten koste gaat van de schaarse beschikbare ontwikkelingsruimte voor andere supermarkten en daarmee in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

3.3 Geluid

De indiener merkt op dat er geen akoestisch onderzoek is gedaan, waardoor niet kan worden vastgesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.4 Ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming

De indiener is van mening dat ten onrechte in de plantoelichting is opgenomen dat het aspect flora en fauna geen belemmering voor de realisatie van het plan oplevert. Volgens de indiener is deze voorbarige conclusie onduidelijk en dient de gemeenteraad te beoordelen of de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg staat.

3.5 Stikstof

De indiener is van mening dat bij de stikstofberekening ten onrechte geen gebruik is gemaakt van een worst-case-scenario.

3.6 Parkeren

De indiener is van mening dat het aantal benodigde parkeerplaatsen onjuist is berekend.

3.7 Verkeer

De indiener draagt aan dat een verkeerskundig onderzoek naar de mogelijkheden voor een veilige afwikkeling van het verkeer en de bevoorrading ontbreekt. Volgens de indiener zijn er tijdens de informatieavond op 25 maart 2021 zorgen geuit over de verkeersafwikkeling via de Sleëburgsestraat. De onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan over de inrit aan de Sleëburgsestraat is volgens de indiener onduidelijk.

Daarbij is de indiener bezorgd dat bevoorrading van de Aldi mogelijk via de H. Piersonstraat zal gebeuren en zal een vrijwillige toezegging van Aldi hierin niet genoeg zijn om te borgen dat dit niet zal gebeuren, maar zal dit op andere wijze geborgd moeten worden.

3.8 Onzorgvuldige onderzoeken

De indiener draagt aan dat de onderzoeken onzorgvuldig zijn, want zij bevatten inconsistenties voor wat betreft de vierkante meters bruto vloeroppervlakte (bvo).

Reactie:

3.1 Ten behoeve van zorgvuldigheid en een goede ruimtelijke afweging is een zogeheten laddertoets naar de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd (in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening – Bro). Dit was niet noodzakelijk, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar is uit een oogpunt van zorgvuldigheid toch gedaan. Het bouwvlak binnen de bestemming Centrum beslaat in het vigerende bestemmingsplan circa 1.200 m², het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt circa 1.400 m². Per saldo is er dus sprake van een toename van circa 200 m². Omdat de toename aan planologische mogelijkheden dus hooguit ongeveer 200 m² bedraagt gelet op de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Voor een onderbouwing van de behoefte wordt in de plantoelichting verwezen naar het ruimtelijk-economisch onderzoek 'Uitbreiding Aldi Zetten' d.d. 12 maart 2021 alsmede de nadere notitie die de adviseur Rho (hierna: Rho) in dat verband heeft opgesteld d.d. 17 augustus 2021 en die verwerkt wordt in de toelichting (zie onder punt 4). De conclusie is dat er wel degelijk een behoefte aan de uitbreiding van de Aldi-supermarkt bestaat.

Het is mogelijk dat door de uitbreiding enig overaanbod ontstaat, maar dat maakt nog niet dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie. Wanneer uit een distributief-planologisch onderzoek gemotiveerd blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling en niet is gebleken dat het plan zal leiden tot structurele onaanvaardbare leegstand dan is er geen sprake van strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

In voornoemd onderzoek is het relevante verzorgingsgebied als uitgangspunt genomen door zich voor het primair verzorgingsgebied te baseren op de kern Zetten. In de nabije omgeving zijn nog twee full-service supermarkten gevestigd die ook de kern Zetten voorzien. Daarnaast is gekeken naar de effecten van de uitbreiding van de Aldi-supermarkt op het voorzieningenniveau. Hoewel er potentieel enig overaanbod kan ontstaan, is geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting of onaanvaardbare leegstand. Er hoeft bijvoorbeeld niet te worden gevreesd dat de inwoners niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

Vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot overaanbod in een bepaalde branche dat niet per definitie betekent dat niet is voldaan aan hetgeen is bepaald in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Dit geldt ook wanneer sprake is van een supermarkt. Zeker wanneer de supermarkt een complementaire functie vervult ten opzichte van andere supermarkten, bijvoorbeeld door middel van een (hard)discountsegment, kan ondanks dat sprake is van overaanbod de ontwikkeling voorzien in een behoefte.

Uit het onderzoek van Rho blijkt dat er hier behoefte bestaat aan een (hard)discount supermarkt en dat de uitbreiding van de Aldi-supermarkt, hoewel zij mogelijk tot overaanbod leidt, geen onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen heeft. Er is niet gebleken dat de voorziene ontwikkeling tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening relevante leegstand zal leiden. Het onderhavige plan is, gezien het ruimtelijk-economisch onderzoek en de onderbouwing van de behoefte daarin, dan ook niet in strijd met de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling zelfs al zou daar formeel aan getoetst moeten worden.

3.2 De indiener verwijst naar het leerstuk van de verdeling van schaarse rechten. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat planologische besluiten – zoals onderhavig vast te stellen bestemmingsplan – geen schaarse rechten verdelen.¹ Hoewel dergelijke besluiten wel territoriale of kwalitatieve beperkingen kunnen inhouden, zijn zij zelf geen besluiten die schaarse rechten toedelen aan personen die hiermee een exclusief recht krijgen. Ook met dit voorgenomen besluit is geen sprake van de toedeling van een schaars recht aan een persoon. Dit houdt in dat er evenmin sprake kan zijn van strijd met de verdeling van schaarse rechten (de mededingingsnorm en het transparantiebeginsel).

Het verdient opmerking dat ook niet is gebleken dat de indiener concrete interesse heeft in het meedingen naar de uitbreidingsruimte of dat het gemeentebestuur vanwege het voorliggende bestemmingsplan uitbreidingsruimte elders niet toestaat. Het meedingen naar beschikbare ontwikkelruimte is bovendien een kwestie van marktordening en kan niet worden betrokken bij de beoordeling van onderhavig ontwerpbestemmingsplan.² Er is dan ook geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel zoals door de indiener naar voren gebracht.

3.3 Het ontwerpbestemmingsplan dat de uitbreiding van de Aldi-supermarkt planologisch mogelijk maakt, maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. De nabij gelegen woningen staan niet in de weg aan de uitbreiding van de Aldi-supermarkt voor wat betreft geluidhinder. Er bestaan dus verder geen belemmeringen voor de supermarkt voor wat betreft het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Bovendien is op dit moment al een supermarkt ter plaatse gevestigd en brengt de uitbreiding geen wezenlijke veranderingen teweeg waardoor moet worden gevreesd voor een onaanvaardbare verslechtering van het akoestisch klimaat. Een geluidsonderzoek is niet noodzakelijk. Daarbij wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, hetgeen inhoudt dat er op voorhand geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat een onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat zal ontstaan.

Wel heeft de initiatiefnemer hier ten overvloede en zorgvuldigheidshalve een akoestisch onderzoek laten uitvoeren - toegespitst op de beoogde planinvulling - dat zal worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Hieruit volgt nogmaals dat ter plaatse een aanvaardbaar akoestisch klimaat zal bestaan.

3.4 Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het aspect ecologie wordt beoordeeld in het licht van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.³ Het is aan het gemeentebestuur om als onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan te onderzoeken of de mogelijk aanwezige natuurwaarden ertoe leiden dat het beoogde bestemmingsplan onuitvoerbaar is. De raad kan namelijk niet komen tot vaststelling van een bestemmingsplan

¹ ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1847, r.o. 4.4 en 4.24, ABRvS 28 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2150, r.o. 8-8.1, ABRvS 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4198, r.o. 17.3, ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:283, r.o. 27.2 en ABRvS 21 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1615, r.o. 8-8.1.

² Zie bijvoorbeeld ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4279, r.o. 10.2.

³ Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:368, r.o. 9.1, ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1264, r.o. 5.1 en ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1663, r.o. 6.2.

indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Daarvan is hier geen sprake.

Er heeft een ecologische quick scan plaatsgevonden (Quickscan Wet natuurbescherming, Hoofdstraat 21 t/m 33 te Zetten, d.d. 17 december 2020) waaruit bleek dat nader onderzoek nodig is. Dat is ten aanzien van de uitvoerbaarheidstoets voldoende.

Hoewel uit de quick scan blijkt dat nader onderzoek is vereist, vormen de uitkomsten van de quick scan geen aanleiding om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.⁴ Momenteel wordt nader onderzoek verricht. Dat nader onderzoek zal uitwijzen of, en zo ja, welke maatregelen en ontheffing vereist zijn, die daarna zullen worden getroffen c.q. aangevraagd. Er is niet gebleken dat een mogelijk noodzakelijke ontheffing niet verleend kan worden of dat mogelijk uit te voeren nadere maatregelen niet getroffen kunnen worden. Het aspect ecologie staat aldus niet aan de uitvoerbaarheid van het voorgenomen bestemmingsplan in de weg.

3.5 De stikstofdepositieberekeningen zoals die zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan laten zien dat geen stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden zal plaatsvinden. Hierbij is gerekend met een toename van in totaal 636 motorvoertuigen per etmaal vanwege het beoogde bestemmingsplan. Dit is zelfs nog meer dan het worst case-scenario, zoals dat in het verkeersonderzoek is beschreven, van een toename van 517 motorvoertuigen per etmaal. De daadwerkelijke emissie zal in de praktijk uitgaande van een worst case-scenario dus nog lager liggen, nu in het stikstofonderzoek met een hoger aantal motorvoertuigen is gerekend dan in het verkeersonderzoek.

3.6 Ten aanzien van het aspect parkeren wordt opgemerkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normen gesteld in de *Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016*. De cijfers uit de *Nota Parkeernormen* zijn gebaseerd op de cijfers van het CROW (publicatie 317 "*Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*"). Weliswaar worden voor het plangebied meer parkeerplaatsen gerealiseerd, dan op basis van de *Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016* benodigd is. In de Gemeente Overbetuwe gaan we echter uit van een minimale parkeernorm, wat betekent dat extra parkeerplaatsen aanleggen altijd is toegestaan. De planregels bevatten daarbij een parkeerregeling waaraan moet worden voldaan bij het realiseren van een ontwikkeling. Op grond van artikel 10.1 van de planregels moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn dan wel worden gerealiseerd. Op dat moment zal aan de hand van de toepasselijke parkeernorm worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Er bestaat geen aanleiding (en dat wordt ook niet aangevoerd door de indiener) om aan te nemen dat de parkeernormen waarnaar wordt verwezen zullen leiden tot een onaanvaardbare parkeersituatie als een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend en de beoogde uitbreiding wordt gerealiseerd.

Het aspect parkeren is gelet op het voorgaande in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.7 De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de CROW-rekentool en met toepassing van een worst-case-benadering. De uitkomst van de verkeersgeneratie leidt niet tot verkeerskundige problemen en zal naar verwachting lager zijn. Er is niet gebleken dat de Sleëburgsestraat en/of de Hoofdstraat het aantal motorvoertuigen per etmaal niet zou aankunnen. Op basis van de berekende toename van het autoverkeer en de inrichting van

⁴ Zie ook ABRvS 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1953, r.o. 10.1-10.2 en ABRvS 28 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:685, r.o. 12.2-12.4.

deze straten zullen er geen problemen ontstaan. Het is daarom niet nodig om een aanvullend verkeerskundig onderzoek uit te voeren naast hetgeen in de toelichting is opgenomen.

De bevoorrading van de Aldi vormt evenmin een probleem, ongeacht langs welke weg de supermarkt wordt bevoorraad. De verwachte afwikkeling van het verkeer is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Hierbij is het bovendien van belang dat bevoorrading van de supermarkt via de H. Piersonstraat niet zal plaatsvinden. Dat zou betekenen dat een vrachtwagen vanaf de A15, de Wageningsestraat volgend, met een omweg via de H. Piersonstraat de Aldi zou bereiken terwijl een rechtstreekse route via de Hoofdstraat en de Sleënborgsestraat ook beschikbaar is. Er hoeft hier niet gevreesd te worden dat vrachtwagens door de H. Piersonstraat zullen rijden. Bovendien is Aldi dat niet voornemens, omdat dat verkeerskundig uiterst onhandig zou zijn.

3.8 De discrepanties in de cijfers die in de onderzoeken worden vermeld, zullen op elkaar worden afgestemd. De discrepanties doen niet af aan de zorgvuldigheid van de onderzoeken. Zij kunnen worden verklaard door de ontwikkelingen die zich tijdens de voorbereiding van de onderzoeken nog voordeden en de verschillende momenten van afronding van de onderzoeken. Onderstaande tabel bevat de cijfers die als uitgangspunt moeten worden genomen.

Omschrijving	Aantal
<i>Huidig bvo in m²</i>	724
<i>Toekomstig bvo in m²</i>	1.392
<i>Huidig wvo in m²</i>	571
<i>Toekomstig wvo in m²</i>	1.026
<i>Extra voertuigbewegingen mvt/etmaal (in worst-case scenario)</i>	525
<i>Verkeersgeneratie mvt/etmaal per 100 m² bvo</i>	94,6
<i>Huidige verkeersgeneratie in mvt/etmaal</i>	792
<i>Toekomstige verkeersgeneratie in mvt/etmaal</i>	1.317

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Aanpassing 1:

De indiener van de zienswijze draagt in punt 3.1 aan dat de uitbreiding een nieuwe stedelijke ontwikkeling vormt, waardoor een toereikende laddertoets had moeten worden uitgevoerd en dat het onderzoek naar de behoefte verder onvolledig en onzorgvuldig geacht wordt. De volgende tekst onder hoofdstuk 4.1 *Rijksbeleid* wordt daarom aangepast:

“Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in sloop van een bestaande supermarkt en vervangende nieuwbouw. Het ruimtebeslag voor de supermarkt wordt vergroot van ca. 750 m² naar ruim 1.300 m² en het winkelvloeroppervlak van ca. 571 m² naar ca. 1.026 m². Daar staat tegenover dat een aantal bestaande incurante panden met een Centrubestemming en in totaal 7 bovenwoningen worden gesloopt. Tevens wordt de bestaande bouwtitel voor een vrijstaande woning aan de Sleëburgsestraat wegbestemd. Per saldo is er daarom geen sprake van een (wezenlijke) uitbreiding van het ruimtebeslag of een intensiever gebruik, maar van een herschikking van bebouwing en stedelijke functies in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro, mogelijk. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de ontwikkeling.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn de ruimtelijk-economische effecten van de uitbreiding van de supermarkt niettemin onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1. In het onderzoek zijn zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte onderzocht. Ook is een locatieafweging opgenomen, plus een toetsing aan het relevante detailhandelsbeleid. Voor een uitgebreide beschouwing van deze verantwoordingen wordt verwezen naar de bijlage.

De supermarkt wordt uitgebreid met circa 455 m² vvo. Deze beperkte uitbreiding is gericht op het bieden van meer service en comfort voor de bestaande klanten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van Aldi. Aldi is door haar specifieke positionering in de supermarktbranche een aanvulling op het dagelijks winkelaanbod binnen het verzorgingsgebied. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand. Met de uitbreiding van Aldi krijgt Zetten een kwalitatief hoogwaardig supermarktaanbod. Op basis van actueel distributieplanologisch onderzoek worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op de supermarktstructuur in het verzorgingsgebied als gevolg van uitbreiding van Aldi.

De winkel van Aldi is gelegen in het centrumgebied van Zetten. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is gericht op een versterking van de detailhandelsstructuur en ondernemersklimaat. Clustering van functies staat hierbij centraal. De ontwikkeling van Aldi sluit aan bij dit beleid. Aanvullend is van belang dat met het initiatief sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik door de huidige supermarktlocatie optimaal te benutten en enkele minder courante functies en panden te verwijderen. Dit is in lijn met het oogmerk van de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik en zorgvuldige ruimtelijke besluitvorming.

De conclusie is dat er behoefte is aan de beoogde uitbreiding van Aldi. Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking."

Bovenstaande tekst wordt vervangen door de volgende tekst:

"Beoordeling en conclusie

Stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een herschikking van functies. Verschillende incurante en vrijstaande panden worden gesloopt om zo een moderne Aldi-supermarkt te kunnen realiseren.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Centrum' beslaat in het vigerende bestemmingsplan circa 1.200 m², het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt circa 1.400 m². Per saldo is er dus sprake van een planologische toename van circa 200 m². Dit betekent dat

alleen daardoor al geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. In deze vergelijking zijn de vigerende ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van het gebied voor bijgebouwen buiten beschouwing gelaten (50% van 1.600 m²). Als die aan de vergelijking wordt toegevoegd bedraagt de afname van de juridisch-planologisch te realiseren capaciteit 600 m².

Verzorgingsgebied, DPO en effecten

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn de ruimtelijk-economische effecten van de uitbreiding van de supermarkt onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1. In het onderzoek zijn zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte onderzocht. Ook is een locatieafweging opgenomen, plus een toetsing aan het relevante detailhandelsbeleid. Voor een uitgebreide beschouwing van deze verantwoordingen wordt verwezen naar de bijlage.

De supermarkt wordt uitgebreid met circa 455 m² vwo. Deze beperkte uitbreiding is gericht op het bieden van meer service en comfort voor de bestaande klanten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van Aldi. Aldi is door haar specifieke positionering in de supermarktbranche een aanvulling op het dagelijks winkelaanbod binnen het verzorgingsgebied. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand. Met de uitbreiding van Aldi krijgt Zetten een kwalitatief hoogwaardig supermarktaanbod. Op basis van actueel distributieplanologisch onderzoek worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op de supermarktstructuur in het verzorgingsgebied als gevolg van uitbreiding van Aldi. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Aldi heeft als secundaire/tertiaire supermarkt een grotere reikwijdte dan reguliere supermarkten. Het 'primaire verzorgingsgebied' heeft betrekking op het gebied waar consumenten op onderzocht supermarktaanbod gericht zijn. Dit is dus wat anders dan waar de omzet van Aldi vandaan komt. De omzetclaim is over het primaire en secundaire gebied berekend. Aldi vervult een belangrijke functie voor het secundaire gebied. Daar is in de distributieve marktruimteberekening rekening mee gehouden door de koopkrachttoevloeiing in beeld te brengen.

Op basis van beschikbare cijfers en kennis en ervaring is de best mogelijke inschatting gemaakt van de koopstromen. Het primaire verzorgingsgebied wordt bepaald op basis van het consumentengedrag. Voor het primaire verzorgingsgebied geldt dat binnen dit gebied de consument voor het grootste deel de dagelijkse aankopen in de eigen kern doet. Voor het secundaire verzorgingsgebied geldt dat de consumenten zowel gericht zijn op Zetten als aankoopplaats, maar ook op andere kernen. Overigens is in het ruimtelijk-economisch onderzoek de kern 'Hemmen' toebedeeld aan het secundaire verzorgingsgebied, met een koopkrachttoevloeiing van 90%. Volgens deze redenering zou deze kern ook bij het primaire verzorgingsgebied toebedeeld kunnen worden. Wanneer dat doorberekend wordt in het dpo levert dat geen andere resultaten op. De koopkrachtbinding blijft gelijk (90%), en de koopkrachtbinding neemt met 1 procentpunt af naar 56%. Dit is een minimaal verschil en leidt niet tot een verandering van de berekende marktruimte.

In Zetten zijn geen concrete plannen voor andere uitbreidingen of ontwikkelingen in de dagelijkse goederensector. Wanneer deze plannen er zijn, zal daar een afzonderlijke afweging voor gemaakt moeten worden.

De vraag is of er met deze marktomstandigheden sprake zal zijn van een duurzame ontvrieching van de detailhandelsstructuur. Daarvan is beargumenteerd dat dit niet het geval zal zijn. Het plan maakt de uitbreiding van een bestaande supermarkt mogelijk op de bestaande locatie. De verwachting is dat bij deze marktomstandigheden wel effecten optreden (lagere omzet per vierkante meter), maar dat deze niet onaanvaardbaar zijn. Voor

de andere omliggende kernen worden geen gevolgen voor het supermarktaanbod verwacht. Consumenten zullen in de basis boodschappen doen in de eigen kern en voor aanvulling de supermarkten in Zetten bezoeken. Dat zal na uitbreiding van Aldi nog steeds het geval zijn, vooral ook omdat Aldi wordt benut als aanvullende supermarkt en naast andere supermarkten wordt bezocht. In de praktijk blijkt dat alleen toevoeging van een extra supermarkt voor enige verschuiving in consumentengedrag tussen supermarkten kan zorgen. Dat is geenszins het geval bij schaalvergroting van bestaande supermarkten zoals hier aan de orde is.

Locatie

De winkel van Aldi is gelegen in het centrumgebied van Zetten. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is gericht op een versterking van de detailhandelsstructuur en ondernemersklimaat. Clustering van functies staat hierbij centraal. De ontwikkeling van Aldi sluit aan bij dit beleid. Aanvullend is van belang dat met het initiatief sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik door de huidige supermarktlocatie optimaal te benutten en enkele minder courante functies en panden te verwijderen. Dit is in lijn met het oogmerk van de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik en zorgvuldige ruimtelijke besluitvorming.

Conclusie

Met de ontwikkeling wordt een verbetering van de kwaliteit van de dagelijkse goederenstructuur van Zetten gerealiseerd. Een moderne Aldi wordt gerealiseerd die aansluit bij de wensen van de consument. Het huidige pand biedt hier niet de mogelijkheden voor. Ook in ruimtelijk opzicht betekent de ontwikkeling een verbetering voor het centrumgebied van Zetten. Al met al kan geconcludeerd worden dat met de uitbreiding van Aldi een toekomstbestendige winkel neergezet kan worden, hetgeen een positieve invloed op (het centrum van) Zetten zal hebben. De ontwikkeling leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking."

Aanpassing 2:

De indiener van de zienswijze draagt in punt 3.7 aan dat nog niet geborgd was dat de bevoorrading van de Aldi niet via de H. Piersonstraat zal plaatsvinden. Ten aanzien van deze opmerking is de volgende gebruiksregel als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels:

"3.3.1 b. Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een supermarkt en bijbehorende doeleinden, zoals bedoeld in lid 3.1 onder a en b, is slechts toegestaan, mits de bevoorradingsroute van het vrachtverkeer niet via de H. Piersonstraat plaatsvindt."

Aanpassing 3:

In goed overleg tussen de indiener van de later ingetrokken zienswijze en de initiatiefnemer is ervoor gekozen dat het toepassen van een groene keerwand in de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan wordt opgenomen. Tevens wordt in de planregels de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat dit een onderdeel van de planuitvoering is:

"3.3.1 a. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een supermarkt en bijbehorende doeleinden, zoals bedoeld in lid 3.1 onder a en b, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat het geluidscherm, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek (Bijlage 7 bij de toelichting, pag. 24) met een hoogte van 0,80 meter is gerealiseerd en in stand wordt gehouden."

Aanpassing 3:

Er wordt zorgvuldigheidshalve een extra bijlage 'Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï' toegevoegd aan het bestemmingsplan, waaruit nogmaals volgt dat ter plaatse een aanvaardbaar akoestisch klimaat zal bestaan.

5. Conclusie

Er zijn wel schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

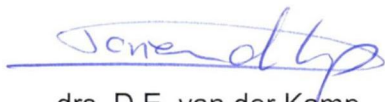
De ingediende zienswijzen leiden wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 november 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,



R.P. Hoytink-Roubos

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Aanpassing 1:

In de toelichting staat in de hoofdstuk 5.11 *Flora en fauna* staat de volgende zin:

"Deze onderzoeken vinden plaats voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan."

Deze wordt vervangen door de volgende passage:

"De uitkomsten van de quick scan vormen geen aanleiding om te twifelen aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het nader onderzoek zal uitwijzen of, en zo ja, welke maatregelen en ontheffing vereist zijn, die daarna zullen worden getroffen c.q. aangevraagd. Er is niet gebleken dat een mogelijk noodzakelijke ontheffing niet verleend kan worden of dat mogelijk uit te voeren nadere maatregelen niet getroffen kunnen worden."

Aanpassing 2:

De parkeerberekening in de toelichting bij het bestemmingsplan in hoofdstuk 5.13 *Verkeer en parkeren* onder het kopje *Parkeren* is onnodig. Het is voldoende dat een parkeerregel is opgenomen die borgt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Om die reden wordt de volgende tekst uit de toelichting geschrapt:

"De supermarkt krijgt een oppervlakte van ruim 1.300 m² bvo. Dit betekent dat er minimaal 54 parkeerplaatsen benodigd zijn."

Het parkeren wordt voorzien op twee parkeerterreinen:

- *een parkeerterrein aan de noordzijde van de nieuwe winkel met in totaal 66 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein wordt ontsloten op de Sleënburgsestraat;*
- *een parkeerterrein aan de westzijde met in totaal 8 parkeerplaatsen, dat wordt ontsloten op de Marijkestraat.*

In totaal voorziet het inrichtingsplan in 74 parkeerplaatsen. Dit is ruimschoots voldoende. Dit aspect zal daarom geen belemmering vormen."

Bovenstaande tekst wordt vervangen door de volgende tekst:

"In de planregels is een parkeerregeling opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zal moeten worden aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee is geborgd dat er een toereikend aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Daarvoor is met de beoogde parkeerterreinen voldoende ruimte voorhanden. Dit aspect zal daarom geen belemmering vormen."

Verder worden in hetzelfde hoofdstuk 5.13 *Verkeer en parkeren* onder het kopje *Verkeer* de volgende kleine wijzigingen doorgevoerd:

- Zetten valt onder 'matig stedelijk' in plaats van 'weinig stedelijk'.
- In de huidige situatie wordt het parkeren op de Hoofdstraat en de Marijkestraat afgewikkeld; niet "uitsluitend ontsloten via de Marijkestraat". Dit wordt aangepast naar: "In de huidige situatie wordt het parkeerterrein ten dienste van de functies in het plangebied ontsloten via de Marijkestraat en de Hoofdstraat."
- Het verkeer wordt in de toekomst op de Sleënburgsestraat afgewikkeld. Niet op de Hoofdstraat. Dit wordt aangepast naar: "Het overige verkeer wordt in de toekomstige situatie via de Sleënburgsestraat op de Hoofdstraat afgewikkeld."