

Bestemmingsplan “Centrumplan Sint Anthonis”



Bestemmingsplan “Centrumplan Sint Anthonis”

Eindrapport zienswijzen

Inhoud

1. Inleiding

2. Zienswijzen

3. Vervolg procedure

Bijlage A Overzicht indieners zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Centrumplan Sint Anthonis” heeft ter visie gelegen van 20 december 2021 tot en met 1 februari 2022. Tijdens de inzage termijn heeft een ieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. In hoofdstuk 2 volgt de inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen. De reactie wordt samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan leidt.

Bijlage A bevat de gegevens van de reclamanten en de inhoudelijke reacties.

2. Zienswijzen

De persoonsgegevens van de natuurlijke personen van de indieners van de zienswijze zijn geanonimiseerd, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

1. Van Hoef Advocatuur namens xxx, (reclamant 1), ingekomen op 7 januari 2022;

Onderstaand is deze zienswijze samengevat en beantwoord.

Inhoud zienswijze 1

- 1.1 De geprojecteerde flats passen niet in een dorpse straat die de Breestraat ter plaatse is. De maximale goot- en nokhoogte zouden resp.8 en 11 meter moeten zijn.
- 1.2 Door de toegestane hoogte zal de lichtinval in hun bedrijfspand en woning op onaanvaardbare wijze gereduceerd worden. Door verlaging van de toegestane goot- en nokhoogte zal de privacy minder geschonden worden.
- 1.3 Het plan zal een tekort aan parkeerplaatsen voor henzelf en klanten veroorzaken. Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat gebruik van de woningen pas mag beginnen als de parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
- 1.4 Verzocht wordt de grond aan de achterzijde van de gemeente te kopen om zo de huidige vluchtweg te behouden. Zij verzetten zich tegen opname in het bestemmingsplan van de gronden achter hun perceel.

Reactie gemeente

- 1.1 In zijn algemeenheid willen wij opmerken dat de druk op de ruimte groot is en blijft. Het is daarom van groot belang om zuinig met deze ruimte (met name in het centrum) om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte opnieuw en beter te benutten. In dit verband hechten wij aan intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door inbreiding en door op compacte wijze te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan past in dit uitgangspunt. Dit algemene uitgangspunt neemt niet weg dat een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening tot doel dient te hebben. Deze wordt verkregen door de maximale goot en bouwhoogte te stellen op respectievelijk 11 en 14 meter. In vergelijking met de geldende regels die een hoogte toestaan van respectievelijk 6,5 en 11 meter is dit een verruiming van de mogelijkheden die wij acceptabel achten gelet op de omliggende bebouwing zoals het gemeentehuis. Deze voorgestelde hoogte past eveneens in het totaalbeeld van de Breestraat waar meerdere bouwplannen worden ontwikkeld met een gelijke hoogte.
- 1.2 Ten aanzien van de zienswijze dat het plan leidt tot een verlies van zon- en daglicht merken wij het volgende op. Gelet op de maximaal toegestane bouw- en goothoogte van 11 en 14 meter valt niet uit te sluiten dat het plan met betrekking tot zon- en daglicht leidt tot enige aantasting van het woon- en leefklimaat. Wij zijn van mening dat het plan met betrekking tot zon- en daglicht geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Wij hebben daarbij overwogen dat de appartementen en de woning van appellant in bebouwd gebied staan en de afstand tussen de voorgevel van de woning van appellant en de geprojecteerde appartementen ongeveer 17 meter bedraagt. De afstandsmaat van 17 meter is nog altijd groter dan de maximale bouwhoogte (standaardprincipe stedenbouw). De hoek van bezonning is dan nog altijd meer dan 45 graden.

We hebben tevens in een quickscan de huidige met de toekomstige planologische situatie vergeleken. In de huidige situatie mag binnen de opgenomen bouwvlakken van het BP St. Anthonis 11 meter hoog worden gebouwd. In het nieuwe BP Centrum Sint Anthonis is dat 14 meter. Echter liggen de bouwvlakken in het huidige BP nagenoeg tegen het openbare gebied (trottoir) daar waar in het nieuwe plan een afstand wordt aangehouden van minimaal 4 meter tov het huidige trottoir nabij Breestraat 16a en ter hoogte van Breestraat 13 is deze maat al 7 meter. De horizontale afstand wordt ten opzichte van het huidige plan aldus vergroot.

Het voorgaande leidt, ondanks de extra bouwhoogte van 3 meter, naar inschatting op basis van een quickscan (zie notitie schaduw hinder Breestraat 5) zelfs tot een beperkte verbetering van de bezonning in de vroege ochtend (tussen 9 en 11 uur) en de namiddag (16-17 uur) maar zeker niet tot een verslechtering.

- 1.3 In hoofdstuk 4.2.3 van de toelichting is aangegeven dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied zelf wordt opgevangen. Uit de berekeningen blijkt dat de parkeerbehoefte 376 parkeerplaatsen is. Het plan voorziet in totaal 406 parkeerplaatsen; een overschot van 30 parkeerplaatsen. Vermeldenswaard is dat door de aanleg van een parkeerkelder onder het nieuwe appartementengebouw aan De Merret (tegenover het pand van de indiener van de zienswijze) de parkeervraag wordt opgevangen. Een voorwaardelijke verplichting waardoor de geprojecteerde woningen pas in gebruik mogen worden genomen als de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd is mogelijk en biedt zekerheid. De regels zullen op deze wijze worden aangevuld.
- 1.4 Er zal geen grond gelegen achter het pand van reclamant verkocht worden. Er is geen noodzaak om hier een mogelijkheid van een vluchtweg te creëren. Bovendien zouden de geplande woningen niet gebouwd kunnen worden.

Conclusie: zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond

2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze 2

- 2.1 Verzocht wordt om de locatie gelegen aan de Bremheuvel waarvoor een plan is ingediend in dit plan op te nemen.
- 2.2 Het plan voldoet niet aan de voorwaarde van minimaal 50% groen. Waarom hoeft de gemeente hier niet aan te voldoen?
- 2.3 Het aantal appartementen en de hoogte zijn te hoog. Daardoor zal het aantal parkeerplaatsen ook moeten toenemen. Dat gaat ten koste van het groene karakter van het dorp. Gevraagd wordt om een onderbouwing van de parkeerbehoefte.
- 2.4 Door de verstening komt de afvoer van het hemelwater in het gedrang. Welke maatregelen worden er getroffen om het regenwater te verwerken? Is de capaciteit van het rioolstelsel wel voldoende?
- 2.5 Er blijkt nergens dat er behoefte is aan grote aantallen appartementen. Waarop is dit gebaseerd?
- 2.6 Er is onduidelijkheid over de doelgroepen voor de woningen op de verschillende locaties.

Reactie gemeente

- 2.1 Het opnemen van het plan van reclamant in dit plan is onmogelijk. Om meerdere redenen kan hiervan geen sprake zijn. Voornaamste reden is dat de gemeenteraad op deze wijze een nieuw plan aan voorliggend plan zou toevoegen zonder dat daarvoor de vereiste

procedure is doorlopen. Er zou sprake zijn van een wijziging die in aard en omvang zodanig groot is dat er een wezenlijk ander en nieuw plan wordt vastgesteld. Omwonenden zouden op geen enkele wijze kunnen reageren op een plan van reclamant dat onvoldoende concreet is. Los nog van het ontbreken van alle beoogde onderzoeken als vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing zou dit een wijziging van het voorliggende bestemmingsplan zou zijn zonder dat voor het plan van reclamant een ontwerpplan ter inzage heeft gelegen.

2.2 In het plan is voldoende ruimte opgenomen voor openbaar groen. De genoemde 50 % is een eis die gesteld is aan het plan van reclamant. Het gaat daarbij om een inbreidingslocatie waaraan andere eisen worden gesteld vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt en is niet te vergelijken met een stedelijke ontwikkeling zoals in het voorliggende plan.

2.3 Het aantal parkeerplaatsen is verantwoord in hoofdstuk 4.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar zienswijze onder 1.3.

2.4 De capaciteit van het rioolstelsel is voldoende. Verwezen wordt naar bijlage 23 Infiltratieonderzoek.

2.5 en 2.6 Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.3 "Regionaal en gemeentelijk beleid" van de toelichting.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Flipse Izeboud Advocaten BV

Inhoud zienswijze 3

- 3.1 Deze zienswijze komt er in feite op neer dat de belangen van de eigenaar van Breestraat 3 op een ernstige wijze worden geschaad. Het gaat hierbij om de bouw van een hoog oprijzende bouwmassa met een hoogte van zeker 10 meter en op een afstand van 8 tot 10 meter. De bouwmassa wordt ook nog 3 meter voor de voorgevelrooilijn geplaatst. Een en ander zal leiden tot schaduwwerking.
- 3.2 Er zal verdergaande inbreuk op de privacy plaatsvinden.
- 3.3 Het laad- en losplein dat direct grenst aan het perceel van appellant zal voor grote hinder zorgen.
- 3.4 Als gevolg van het gebruik van het parkeerterrein (met name de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de supermarkt) zal er geluidshinder ontstaan zowel door het aan- en afrijden van auto's winkelkarren en stemgeluid van bezoekers.
- 3.5 Door de vele verkeersbewegingen zullen er verkeersonveilige situaties ontstaan.
- 3.6 Er ontstaat een flinke waardedaling van hun woonhuis. De schade zal op de gemeente verhaald worden.
- 3.7 Er is geen overleg geweest in tegenstelling tot wat de toelichting van het plan beweert.
- 3.8 De keuze van deze locatie voor een supermarkt met appartementen is uit planologisch en stedenbouwkundig opzicht volstrekt onbegrijpelijk. Het geldende bestemmingsplan maakt een weloverwogen keuze om ter plaatse geen detailhandel toe te staan. De locatie sluit niet aan op het centrumgebied. Er is geen scheiding tussen centrum en aanloopgebied.
- 3.9 Er bestaat geen noodzaak voor de verplaatsing.

- 3.10 Als er sprake zou zijn van een toevoeging van een extra supermarkt wordt opgemerkt dat het huidige aanbod meer dan voldoende is. Er is geen distributie-planologisch onderzoek (DPO) dat het tegendeel beweert.
- 3.11 De regels van het plan die gelden op de locatie van de supermarkt en de appartementen maken een onaanvaardbare en ongeclausuleerde toename van de toegestane functies en bebouwing mogelijk. Genoemd worden de ruimte die geboden wordt voor allerlei andere functies, waaronder kantoren, dienstverlening, horeca evenementen en ontspanning. Ook wordt aangegeven dat de omvang van de toegestane detailhandel niet is beperkt. De regels schieten tekort.
- 3.12 De geluidsnormen worden niet gerespecteerd. Het gebied waarin de plannen zijn gesitueerd kunnen niet gekwalificeerd worden als gemengd gebied. Er is sprake van woonbestemmingen. Het achtergelegen MFC maakt dit niet anders. In het geval er toch sprake is van gemengd gebied voldoet het plan niet aan de richtwaarde van 50 db(A). De berekeningen geven aan dat er maatregelen getroffen moeten worden. De berekeningen gaan uit van deze maatregelen. Desondanks zijn er nog extra maatregelen noodzakelijk om aan de geldende richtwaarden te voldoen. Het plan geeft hierover geen uitsluitend en legt hierover niets vast. Dit staat los van de vraag of de maatregelen effectief zijn. Hiervoor dient een akoestisch onderzoek duidelijkheid te bieden. Het akoestisch rapport gaat ook voorbij aan het feit dat ook de tuin als geluidsgevoelig object moet worden aangemerkt. Dit is noodzakelijk om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De overige opmerkingen die betrekking hebben op de ontheffing hogere grenswaarden worden besproken in de daarvoor aangewezen procedure. Het college is in deze het bevoegd orgaan. Geconcludeerd wordt dat het plan geen rekening houdt met de belangen van reclamant. De hinder en schade zijn zodanig groot dat deze niet in verhouding staan tot het belang dat met realisering van het plan is gediend. Er is sprake van een onevenredige afweging van belangen. Verwijzen naar de mogelijkheid van planschade is niet voldoende.

Reactie gemeente

3.1 t/m/ 3.4 en 3.12

Door de geplande bouw van een supermarkt met daarboven appartementen ontstaat er een geheel nieuwe situatie op het perceel grenzend aan het perceel Breestraat 3. In het vigerend bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Centrum 2. Ingevolge deze bestemming is er uitsluitend (bestaande) woningbouw toegestaan. De nieuwe bestemming met de regels biedt de mogelijkheid een supermarkt met appartementen te bouwen. Dit zal naast een grotere bouwmassa ook gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden met de daarmee gepaard gaande activiteiten. Het aspect geluid is daarom uitdrukkelijk beoordeeld bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar het “Akoestisch onderzoek industrielawaai” d.d. 28 september 2021. In hoofdstuk 5.2 van dit onderzoek wordt aangegeven op welke wijze overlast voorkomen kan worden. Als maatregelen worden genoemd een dichte gevel/schermd van minimaal 2 meter hoogte, een verdiepte ligging van het laadstation en dit laadstation volledig inpandig uit te voeren en/of volledig (dicht) te overkappen waarbij de gemodelleerde wand/schermd aan dient te sluiten op de toekomstige overkapping. Ook de geluidseffecten van de entree en parkeerplaatsen worden erkend en zullen conform het akoestisch rapport worden gemitigeerd.

Door de maatregelen zoals deze in het akoestisch rapport worden genoemd, zal er geen sprake zijn van een inbreuk op de privacy. De nieuwe bebouwing op een afstand van 5 meter tot het perceel Breestraat 3 zal een hoogte krijgen van maximaal 5 meter (overdekte laadruimte). Dit zal tot schaduwwerking leiden. Hiermee wordt wel geluidsoverlast voorkomen. (zie 3.11 en 3.12). De appartementen zullen worden gebouwd op een afstand van 10 meter tot het perceel Breestraat 3. Ook hier zal sprake zijn van schaduwwerking, echter niet op een onaanvaardbare wijze (zie notitie schaduwhinder Breestraat 3). Als gevolg van de bouw van woningen en de vestiging van de supermarkt zullen er nieuwe verkeersbewegingen ter plaatse ontstaan. De Breestraat is een doorgaande weg met een groot aantal vervoersbewegingen. In hoofdstuk 4.2.3 van de toelichting op dit plan is aangegeven dat de omliggende wegen deze toename goed kunnen verwerken en er geen belemmeringen zijn voor dit plan.

3.6 De wet kent de mogelijkheid om schade die het gevolg is van een planologische wijziging te claimen bij de gemeente. Verwezen wordt naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.7 Het eerste overleg heeft plaats gehad februari 2021. In dat overleg is met elkaar gesproken over de ontwikkeling van de supermarkt op het naastliggende perceel Breestraat 6 te Sint Anthonis. Daarbij is gesondeerd welke wensen er bij de eigenaren bestonden ten aanzien van bebouwing en wensen. Op basis van dit gesprek is de wens uitgesproken het pand door de gemeente te laten verwerven. Momenteel wordt er met de eigenaar van Breestraat 3 overleg gevoerd om tot een oplossing te komen met betrekking tot de verwerving. Dit heeft op dit moment nog niet tot overeenstemming geleid.

3.8 Niet valt in te zien waarom een keuze voor deze locatie vanuit planologische en stedenbouwkundig opzicht volstrekt onbegrijpelijk is. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting is een uitgebreide beschrijving van het gebied gegeven alsmede de mogelijkheden die de voorgenomen ontwikkelingen bieden om te komen tot een aangenaam dorpshart. Dat hiervoor het bestemmingsplan dient te worden aangepast is evident.

3.9 Verwezen wordt naar de reactie onder 4.1.

3.10 Er is een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is onderdeel van het rapport ‘Ladder voor duurzame verstedelijking. Centrumplan Sint Anthonis’. Daarin wordt nadrukkelijk geconstateerd dat het dagelijkse aanbod in Sint Anthonis zeer bescheiden is en dit geldt eveneens voor specifiek het supermarktaanbod. Ter indicatie de volgende aanvullende (en actuele) analyse van het aanbod. Het dagelijks winkelaanbod in Sint Anthonis heeft volgens Locatus een omvang van circa 1.975 m² wvo, waarvan circa 1.805 m² supermarkt. Het huidige inwonertal bedraagt 11.691 (CBS Statline). Per 1.000 inwoners levert dit het volgende aanbod op. Dit is significant lager dan het provinciale en landelijke cijfer.

<i>Aanbod per 1.000 inwoners</i>	<i>Sint Anthonis 11.691 inw.</i>	<i>Noord-Brabant 2.573.949 inw</i>	<i>Nederland 17.475.415 inw</i>
<i>Dagelijks aanbod</i>	168	372	373
<i>Supermarktaanbod</i>	154	282	273

Het economisch functioneren van het dagelijks aanbod ligt een stuk boven het landelijk gemiddelde, zoals ook aangegeven in de uitgevoerde ladder voor duurzame verstedelijking. Ook op basis van de gegevens uit het zeer recente koopstromenonderzoek (binding lager dan eerder ingeschat), blijkt dat het functioneren van dagelijkse winkels aanzienlijk boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit duidt nadrukkelijk op een behoefte en distributieve ruimte voor aanvullend dagelijks winkelaanbod.

Bovendien wordt geconstateerd dat het supermarktaanbod ook in kwalitatieve zin beperkt is en dat het beoogde initiatief nadrukkelijk voorziet in een kwalitatieve behoefte. Er zijn twee full service supermarkten, met een omvang van 765 m² wvo en 715 m² wvo. Dit is erg klein voor een moderne full service supermarkt, laat staan voor een toekomstbestendige. De derde supermarkt heeft een omvang van slechts 325 m² wvo en heeft vooral een functie als buurtsupermarkt.

Samenvattend wordt in de ladder voor duurzame verstedelijking geconcludeerd dat het dagelijks aanbod en ook specifiek het supermarktaanbod zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin beperkt is en dat aantoonbaar sprake is van behoefte en marktruimte. Op basis van actuele cijfers blijft deze conclusie onveranderd.

3.11 De maatvoering is zodanig vastgelegd dat het perceel Breestraat 3 zo min mogelijk planologische gevolgen ondervindt. Daarbij is gekozen voor appartementen aan de zijde van de Breestraat (westzijde complex) met een maximale hoogte van 14 meter en aan de andere zijde (oostzijde complex) van 11 meter. Daartussen (grenst voor het grootste gedeelte aan de tuin van Breestraat 3) vindt geen hoogbouw plaats en is de maximale hoogte 5 meter bestemd voor de supermarkt en de overkapping voor de bevoorrading. De bebouwingsgrenzen zijn niet onbeperkt aangezien deze zijn vastgelegd in de regels waarbij verwezen wordt naar het bouwvlak. Er is geen sprake van een ongeclausuleerde toename van toegestane functies en bebouwing. De regels en de verbeelding geven aan welke mogelijkheden er zijn onder het nieuwe planologisch regime. De afwijkingsbevoegdheid onder 3.1. waarnaar verwezen wordt heeft betrekking op de vestigingsmogelijkheid van een aan huis verbonden bedrijf van ondergeschikte aard en heeft geen betrekking op het gedeelte van het plan waar de supermarkt is gepland. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met “ontbreken van eenduidige definities”. Verwezen wordt naar de regels van het plan waarin de definities zijn opgenomen.

3.12 Geluid. In het rapport van voor de ter inzage legging is uitgegaan van onoverdekt laden en lossen (worst-case). Bij nadere bestudering naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij geconcludeerd dat hier een betere oplossing voor is. Daarvoor is een nieuwe berekening uitgevoerd waarbij wordt uitgegaan van overdekt laden en lossen, met als gevolg een lagere geluidbelasting die wel aan de gestelde normen voldoet. De rapportage van M-Tech d.d. 15 april 2022 zal aan dit plan worden toegevoegd. De zienswijze is op dit onderdeel gegrond.

3.13 De conclusie dat er sprake is van zodanige hinder en schade voor reclamant dat deze niet in verhouding staat tot het realiseren van het plan wordt gelet op de bouwmogelijkheden zoals hiervoor aangegeven onder 3.11 niet gedeeld.

Conclusie: zienswijze is gegrond voor wat betreft het geluidsaspect ten aanzien van de woning Breestraat 3 gegrond en voor het overige ongegrond.

4. Jurato

Inhoud zienswijze 4

4.1 Het betreft hier het toevoegen van een extra supermarkt waardoor er overaanbod wordt veroorzaakt. Er wordt ten onrechte verondersteld dat er op de huidige locatie geen supermarkt meer zal worden geëxploiteerd zodra de nieuwe supermarkt is gerealiseerd. In de ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangegeven dat er geen ruimte is voor een tweede supermarkt. Het onderliggende onderzoek is onzorgvuldig en incorrect. Er is onvoldoende distributieve ruimte. De berekeningen gaan er onterecht vanuit dat de bestaande supermarktlocatie komt te vervallen.

4.2 De eigenaar van het huidige winkelpand voert gesprekken met een nieuwe exploitant over de mogelijkheden en wensen, zoals extra vierkante meters winkelruimte. Door dit plan voor nieuwvestiging komen die plannen op losse schroeven te staan. Volstrekt onacceptabel en de schade zal op de gemeente verhaald worden.

4.3 Omdat een tweede supermarkt beleidsmatig niet gewenst is dient het belang van de eigenaar van de huidige supermarkt te prevaleren en dient bij medewerking aan een tweede supermarkt eerst onderzocht te worden welke mogelijkheden er zijn op de huidige locatie. Het plan voor een tweede supermarkt kent geen zorgvuldige belangenafweging en is dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

4.1 Bovenstaande passage bevat diverse beweringen, die allen onjuist zijn.

In de reactie onder 3.10 van de nota wordt uitvoerig ingegaan op dit onderdeel waarbij verwezen wordt naar de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Daar voegen wij het navolgende nog aan toe.

Het is onjuist dat door het toevoegen van een extra supermarkt overaanbod zou ontstaan. Allereerst is feitelijk sprake van verplaatsing en uitbreiding van een bestaande supermarkt en wordt er geen extra supermarkt toegevoegd. Het gebruik van de term overaanbod is bovendien niet correct. Bij distributieplanologisch onderzoek wordt het bestedingspotentieel afgezet tegen het bestaande aanbod. Dit resulteert in een vloerproductiviteit die wordt afgezet tegen de gemiddelde landelijke vloerproductiviteit. Indien de berekende vloerproductiviteit boven het landelijk gemiddelde ligt, betekent dit niet dat per definitie sprake is van overaanbod.

Het betekent wel dat er omzetteffecten kunnen optreden, met mogelijk leegstand tot gevolg. Eventuele leegstandseffecten dienen te worden beoordeeld op aanvaardbaarheid. In de ladder voor duurzame verstedelijking is onderbouwd waarom er geen sprake is van onaanvaardbare effecten.

Bovendien is de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit niet de norm voor Sint Anthonis. Onderzoek van Marshoek toont aan dat supermarkten in Zuidoost Nederland en in landelijke gemeenten zoals Sint Anthonis uitstekend in staat zijn om stabiel beneden het landelijk gemiddelde te kunnen functioneren, mede als gevolg van lagere huurlasten.

Er wordt ten onrechte verondersteld dat er op de huidige locatie geen supermarkt komt. In het onderzoek is rekening gehouden met wat er feitelijk gaat gebeuren, namelijk verplaatsing en uitbreiding van de bestaande supermarkt. Wat er ook nadrukkelijk wordt geconstateerd is

dat de mogelijkheden voor detailhandel én een supermarkt op de huidige locatie behouden blijven. Dit betreft harde plancapaciteit en biedt in theorie de mogelijkheid voor nieuwvestiging van winkels en zelfs een supermarkt. Dit is nadrukkelijk als aandachtspunt meegegeven.

Er wordt gesteld dat uitbreiding van winkelaanbod beleidsmatig niet gewenst is. Vanuit de huidige situatie is uitbreiding wel degelijk wenselijk. De omvang van het supermarktaanbod in Sint Anthonis is beperkt en uitbreiding is gewenst. Borging van modern supermarkt aanbod is belangrijk voor de leefbaarheid in het dorp. Daarbij is de gemeente bereid om mee te denken over verplaatsing. Bovendien is beleidsmatig ook kwalitatieve versterking gewenst. Kwaliteitsimpulsen staan bovendien voorop.

De stelling dat de berekeningen er ten onrechte uitgaan dat de bestaande supermarktmeters vervallen is onjuist. De berekening is een weergave van wat er feitelijk staat te gebeuren. Verplaatsing en uitbreiding van de bestaande supermarkt. Dat de huidige achter te laten supermarkt-locatie plancapaciteit betreft is eveneens afgewogen in de behoeftetoets, maar niet in de berekening. Indien dit in de berekening wordt meegenomen, dienen ook andere koopstromen gehanteerd te worden. Meer supermarktmeters resulteren in potentie immers in een hogere binding en eventueel meer toevloeiing. In de berekening wordt het bestedingspotentieel afgezet tegen daadwerkelijke winkelmeters. Bovendien zijn ook alle kengetallen die worden gebruikt in de berekening gebaseerd op winkelmeters en niet op plancapaciteit. Het meenemen van plancapaciteit in de berekening is daarom niet zuiver.

Er is wel rekening gehouden met de supermarktmogelijkheden op de huidige locatie.

4.2 Het staat de eigenaar uiteraard vrij om nieuwe exploitanten voor het huidige winkelpand aan De Merret te zoeken. De regels van het vigerende bestemmingsplan laten dit toe. Dat de nieuwe supermarkt de verhuurmogelijkheden verkleint is een aanname die wij niet onderschrijven. Hierbij spelen ook andere aspecten een rol, zoals omvang, parkeermogelijkheden en de hoogte van de huurprijs. Als gemeente treden wij niet in deze concurrentieverhoudingen. Schade als gevolg van planologische wijzigingen kunnen geclaimd worden middels de planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening.

De mate waarin onderhandelingen van een pandeigenaar met een nieuwe exploitant worden beïnvloed als gevolg van ontwikkelingen, is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant. De Ladder heeft als doel zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het belang van een individuele eigenaar is in dit kader niet ruimtelijk relevant. Uiteraard wordt wel rekening gehouden met de ruimtelijke effecten van het vrijkomend pand als gevolg van de verplaatsing.

4.3 Wij zijn het niet eens met de stellingname dat bij de vestiging van een nieuwe supermarkt eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden op de huidige locatie. Door de eigenaar is nooit aangegeven hiervoor plannen te hebben. De huidige exploitant heeft de uitbreidingsmogelijkheden bekeken en is tot de conclusie gekomen dat de gewenste uitbreiding van de huidige supermarkt fysiek niet mogelijk is (er is te weinig ruimte), temeer een uitbreiding ten koste zou gaan van het aantal parkeerplaatsen.

Binnen de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten te worden beoordeeld of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend. Het gaat niet om

de concurrentiepositie van individuele bedrijven. Het belang van de eigenaar van de huidige supermarkt hoeft dan ook niet te prevaleren.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

5. zienswijze 5

Inhoud zienswijze 5

- 5.1 De geplande bebouwing aan de zuidzijde van de Breestraat verhoudt zich niet tot de bestaande bebouwing in het centrum van Sint Anthonis. Er is sprake van een schaalsprong die niet past binnen de bestaande historisch gegroeide bebouwingsstructuur. De aansluiting van de Henri Dunantstraat op de Breestraat wordt verlegd waardoor het historisch stratenpatroon wordt aangetast. Een onnodige opzet waarbij de herkenbare rechtstreeks route naar het Sint Anthonisbos verdwijnt.
- 5.2 De geplande grondgebonden woningen op het middengebied zijn te ruim geregeld in de regels. De maximale goot- en nokhoogte van 8 en 11 meter maken de bouw van appartementen mogelijk. Regels zouden hier aangepast moeten worden. Ook de regels voor de supermarkt met appartementen zijn te ruim omdat hierdoor bebouwing in 4 bouwlagen mogelijk wordt.
- 5.3 Dit geldt eveneens voor de regels die betrekking hebben op de locatie Breestraat 22 tot en met 25. Ook hier wordt de bouw van appartementen mogelijk gemaakt in 4 bouwlagen; een schaalsprong zonder motivatie.
- 5.4 Volgens de regels mag op Breestraat 5 uitsluitend een woning met plat dak gebouwd, terwijl de woning hieraan grenzend de maximum goot- en nokhoogte 8 en 11 meter mag bedragen.
- 5.5 Door de aangegeven bouwhoogte voor het appartementencomplex aan de Breestraat (mogelijk 5 bouwlagen) ontstaat er strijd met de bebouwingsstructuur van de Bremheuvel en dit deel van de Breestraat, waarvoor de motivatie ontbreekt.
- 5.6 De toelichting (par.2.4) is summier als er geconcludeerd wordt dat het plan vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.
- 5.7 Conclusie van de zienswijze is dat het tracé van de Henri Dunantstraat gerespecteerd moet worden en het merendeel van de maximale goot- en nokhoogte verlaagd moet worden. Er dient een betere motivering van de gemaakte keuzes te worden gemaakt.

Reactie Gemeente

5.1 Er is inderdaad sprake van een beperkte schaalsprong. Deze is bewust ingezet ten behoeve van de centrum- en wandvorming op deze plek aan de Breestraat. Hierbij wordt ingezet op de reeds in de visie voorgestelde bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen mits sprake is van voldoende afstand tot tegenover gelegen bebouwing van minimaal 15 meter. Ten opzichte van de huidige toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt de sprong met één bouwlaag aanvaardbaar geacht.

Om aan te sluiten op de bebouwing in de directe omgeving stellen we een schuine kap verplicht. De regels zullen hierop aangepast worden.

Het historisch stratenpatroon is reeds rond 1985 verlegd (afgebogen). De voorheen aanwezige (frankische) driehoek voor wat betreft de aansluiting van de Henri Dunantstraat op de Breestraat is daarmee reeds verloren gegaan. De huidige keuze is ingezet op een

verbeterde aansluiting op een logische plek op de Breestraat gezien de ingezette centrumontwikkeling en de aansluiting van het parkeerterrein van de supermarkt aan de overzijde. Beide aansluitingen dienen op voldoende afstand van elkaar te liggen. Dat zou met behoud van de aansluiting van de Henri Dunantstraat niet het geval zijn. Hier is de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid mee gediend.

5.2 De regels voor grondgebonden woningen kunnen worden bijgesteld naar maximaal 6 meter (goot) en 11 meter (nok).

Bij de supermarkt wordt de mogelijkheid geboden tot twee woonlagen op de supermarkt eventueel met schuine kap (zonder wooneenheden). De regels hiervoor dienen te worden gehandhaafd.

5.3 Deze ontwikkeling is ruimtelijk gezien onderdeel van de wandvorming rondom de Brink en geldt als schakelpunt tussen Brink, Breestraat, LV-route en schakel met het nieuwe centrum. Er is daarom gekozen voor een bouwhoogte die overeenkomt met die van de overzijde (Breestraat-zuid - Merret).

Ook hier zal de verplichting van een schuine kap in de regels worden vastgelegd.

5.4 Aanpassen goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 11 meter (cf onder 5.2).

5.5 Bouwhoogteverdeling wordt aangepast waardoor een betere trapsgewijze aansluiting op de omgeving wordt verkregen. Het accent op de kop blijft gehandhaafd en is onderdeel van de visie tot pleinwandvorming.

5.6 De toelichting zal worden aangevuld met een nadere stedenbouwkundige en ruimtelijke onderbouwing zoals omschreven onder 5.1.

5.7 Met bovenstaande aanpassingen wordt voor zover mogelijk tegemoet gekomen aan de gemaakte opmerkingen

Conclusie: zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Plan zal op onderdelen worden aangepast.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan naar aanleiding van de zienswijzen.

1. Voorwaardelijk verplichting opnemen dat vergunning voor de appartementen aan de Breestraat ter hoogte van Breestraat 14 slechts verleend wordt als voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.
2. Notitie van M-Tech d.d. 15 april 2022 als bijlage toevoegen aan het plan.
3. Maximeren goot- en nokhoogte op resp. 6 en 11 meter conform regels (ter hoogte van Breestraat 5).
4. Verplichting tot aanbrengen schuine kap opnemen in de regels.
5. De toelichting zal worden aangevuld met de bouwhoogteverdeling conform 5.5 en 5.6 en met een nadere stedenbouwkundige en ruimtelijke onderbouwing.

Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

1. Het bestemmingsplan niet vast te stellen voor het gedeelte zoals dit in het raadsvoorstel genoemd is als “Deelplan 1 Zuidzijde Breestraat”, en zoals aangegeven op de bij deze nota behorende situatieschets.

3. Vervolg procedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 30 juni 2022.

In artikel 3.8 lid 4 van de Wro is bepaald dat indien het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, bekendmaking van het besluit tot vaststelling zes weken na de vaststelling plaatsvindt. Indien de gemeenteraad hier expliciet om verzoekt en er geen rijks- of provinciaal belang in het geding is kan publicatie eerder plaatsvinden. Dit zou de procedure bespoedigen.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. Dit is dus afhankelijk van wanneer publicatie plaats kan vinden.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Bijlagen

Bijlage A (niet publiceren)