



Zaaknr : 20Z00415
Documentnr : 21.0025300

De raad van de gemeente Losser;

BESLUIT:

1. De ingebrachte zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota "Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel" ontvankelijk te verklaren;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Overdinkel partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193, Overdinkel" zoals dat ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BP10PH05-0301) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 9 november 2021;

griffier,

waarnemend voorzitter,

Zienswijzennota
"Bestemmingsplan Overdinkel 2014
partiele herziening project
Hoofdstraat 118 en 193 te
Overdinkel"

Gemeente Losser



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota	3
1.2	Beknopte beschrijving plan	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens	3
1.4	Ingediende zienswijzen.....	3
2	Behandeling zienswijzen	4
	DAS – bij de gemeente ingekomen op 16 juli 2021	4
	Achmea Rechtsbijstand – bij de gemeente ingekomen op 4 augustus 2021	6
 – bij de gemeente ingekomen op 2 augustus 2021	8
3	Wijzigingen in het bestemmingsplan	10
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	10
3.2	Ambtshalve wijzigingen	10

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienschwizzennota

Het ontwerp bestemmingsplan "Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel" heeft in het kader van artikel 3.30 Wro samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit voor het aanwijzen van twee openbare invalidenparkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de supermarkt en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere waarde wegverkeerslawaaai voor de toekomstige bouw van 10 appartementen aan de Hoofdstraat 118, met ingang van 24 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zienschwizzen in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Losser op al deze voorgenomen besluiten. Er zijn drie zienschwizzen ingediend.

In deze zienschwizzennota worden de zienschwizzen samenvattend beschreven en voorzien van een reactie. Aangegeven wordt of de zienschwijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen en op welke wijze. De zienschwizzennota sluit af met een hoofdstuk waarin de ambtshalve wijzigingen worden beschreven.

1.2 Beknopte beschrijving plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een supermarkt van de huidige locatie aan de Hoofdstraat 118 naar een nieuwe locatie aan de Hoofdstraat 193. Na ingebruikname van de nieuwe supermarkt wordt het bestaande pand gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Beide ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan gefaciliteerd. Met gebruikmaking van de zogenaamde coordinatieregeling uit artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening wordt dit gecombineerd met de overige besluiten die moeten worden genomen om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienschwizzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). In dit geval is sprake van zienschwizzen namens twee rechtspersonen en een natuurlijke rechtspersoon.

1.4 Ingediende zienschwizzen

Er zijn in totaal twee zienschwizzen ingekomen:

1. DAS, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam met kenmerknummer 21.000020848 en dagtekening 16 juli 2021;
2. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn met kenmerknummer 21.0022234 en dagtekening 4 augustus 2021;
3., Hoofdstraat 187, 7586 BP Overdinkel met kenmerknummer 21.0022048 en dagtekening 31 juli 2021.

De zienschwizzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2 Behandeling zienswijzen

DAS – bij de gemeente ingekomen op 16 juli 2021

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend namens de eigenaar van het perceel Hoofdstraat 183 (hierna te noemen: reclamant.) De zienswijze van reclamant richt zich uitsluitend op de locatie van de nieuwe supermarkt. Reclamant komt in de directe nabijheid van een grote supermarkt te wonen met een verkoopvloeroppervlakte groter dan 1000 m². Dit heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant:

- a) In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ten aanzien van het verkeer gesteld dat er sprake zal zijn van ruim 1044 verkeersbewegingen. Daarbij wordt opgemerkt dat het gaat om verplaatsing van de supermarkt naar een andere locatie in de straat. Dit laat echter onverlet dat dit verkeer in de huidige situatie niet langs de woning van reclamant komt. Met betrekking tot het woon- en leefklimaat van reclamant gaat het dus niet enkel om de 418 extra verkeersbewegingen als gevolg van het vergroten van de supermarkt ten opzichte van de huidige locatie. De plantoelichting beperkt zich grotendeels tot een beoordeling van deze extra verkeersbewegingen in plaats van het totaal. Hierbij wordt volstaan met de toezegging dat wat betreft de verkeersveiligheid wordt voorzien in overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitritten. Volstrekt onduidelijk is hoe dit in het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, (afdoende) wordt geborgd.
- b) Daar komt bij dat het niet alleen gaat om op- en afrijdende auto's van het parkeerterrein maar ook om het verkeer dat voor de woning van reclamant langsrijdt, wat er bovendien meer zijn dan de genoemde 418 extra.
- c) In de plantoelichting wordt geen aandacht besteed aan het drie maal daags manoeuvreren van grote vrachtauto's ten behoeve van het laden en lossen en de potentieel gevaarlijke situatie die dit met zich mee zal brengen. Daarmee wordt de invloed van de nieuwvestiging van de supermarkt op het woon- en leefklimaat van reclamant onderschat en de verkeersveiligheid wordt overschat waarbij noch het ontwerpbestemmingsplan noch de ontwerp omgevingsvergunning, voorziet in een deugdelijke borging hiervan.
- d) In het akoestisch onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een aantal aannames waarvan het volgens reclamant de vraag is of deze in het bestemmingsplan wel goed zijn geborgd. Aangegeven wordt dat sprake is van in pandig laden en lossen. Uit de stukken is reclamant niet gebleken dat dit zo is. Ook in het bestemmingsplan is dit niet geborgd.
- e) In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een verkeersstroom van 520 personenauto's. Volgens reclamant wordt er hierbij vanuit gegaan dat het gaat om zowel bezoekende als vertrekkende auto's. Dit is niet in overeenstemming met de plantoelichting waar wordt gesproken over 1.044 verkeersbewegingen. Op een andere plek in het akoestisch onderzoek wordt gesproken over 1.070 verkeersbewegingen. Niet duidelijk is hoe dit zich verhoudt tot de eerder genoemde 520 bewegingen.
- f) In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van zogenaamde stille winkelwagens. Dit is niet in het ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning geborgd.
- g) De ontwerp omgevingsvergunning bevat een voorwaardelijke verplichting die niet thuishoort in de vergunning maar in het bestemmingsplan. Voorwaarden stellen aan een omgevingsvergunning kan alleen door middel van nadere eisen op grond van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo.
- h) In het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale geluidsniveaus voor de woningen aan de Hoofdstraat worden overschreden. Er ontbreekt een afweging waarom dit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee bieden het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning onvoldoende waarborgen dat de belangen van reclamant, als het gaat om het aspect geluid, niet onevenredig geschaad worden.
- i) Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen verantwoording dat het laden en lossen op zeer korte afstand van de woning van reclamant, niet leidt schade als gevolg van trillingen.

- j) Reclamant verzoekt dan ook het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Gemeentelijke reactie

- a) Reclamanten stellen dat de huidige verkeersbewegingen niet langs de woning aan de Hoofdstraat 183 lopen. Daarin kan reclamant niet worden gevolgd. Het klopt dat een deel van het bezoekersverkeer aan de huidige Aldi nu niet langs de woning van reclamant komt. Datzelfde geldt echter straks ook voor de nieuwe situatie. Een deel van de bezoekers die nu nog wel langs de woning van reclamant rijdt om de Aldi te bezoeken, zal dat straks niet meer doen. Dit geldt onder andere voor de bezoekers vanuit Duitsland. Deze vormen een substantieel onderdeel van het klantenbestand. Wat betreft de opmerking dat de overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitritten niet zijn geborgd in het bestemmingsplan. Parallel aan het bestemmingsplantraject is een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelende partij in het Kader van het kostenverhaal. Hierbij zijn ook afspraken gemaakt over de benodigde aanpassingen van de openbare ruimte waaronder de aanleg van de benodigde uitritten. Uiteraard voldoen deze uitritten aan de eisen die daarin onder andere vanuit de APV worden gesteld met betrekking tot de veiligheid. Ook zal de bestaande keerlus voor de bus worden heringericht. Tot slot worden bij de aankleding van het buitenterrein geen zicht-belemmerende obstakels opgericht.
- b) Allereerst is het goed om hier het volgende op te merken. Hoewel het huidige terrein al een aantal jaren braak ligt, moet niet vergeten worden dat bij een maximale planologische invulling van de huidige horecabestemming zich functies kunnen vestigen die ook een fors verkeer aantrekkende werking hebben, zowel overdag als in de (late) avond. Ook hierbij zal sprake zijn van (substantiële) bevoorrading. Dit laat echter onverlet dat ter plaatse, ten opzichte van de feitelijke situatie sprake zal zijn van toename van verkeer. De vraag is echter of deze onverantwoord is. Gelet op de functie van de Hoofdstraat als gebiedsontsluitingsweg en de ruimte die hier qua etmaalintensiteit wordt gegenereerd, is dat niet het geval.
- c) In het rapport van Alcedo is uitgegaan van drie maal daags bevoorrading. Hierbij is uitgegaan van een maximaal scenario. De praktijk zal zijn dit niet dagelijks zal zijn. De vrachtwagens kunnen gebruik maken van de Hoofdstraat om in- en uit te rijden. Het profiel van de Hoofdstraat ter plaatse, in combinatie met de overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitrit, zal niet leiden tot onaanvaardbare situaties ter plaatse. Daar komt bij dat de bevoorrading van de huidige winkel ook achterwaarts vanaf de Hoofdstraat plaatsvindt. In tegenstelling tot de nieuwe locatie is daar geen sprake van een aparte inrit voor de bevoorrading maar vindt dit via het parkeerterrein plaats. Mede daardoor is ook sprake van veel minder manoeuvreerruimte. Per saldo zal de situatie daarmee ook verbeteren. Tot slot is het goed om op te merken dat niet in de directe nabijheid van de woning van reclamanten gemanoeuvereerd wordt.
- d) Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een coördinatiebesluit op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat onder andere gelijktijdig wordt besloten op de aanvraag om omgevingsvergunning en omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Beide besluiten worden vervolgens voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit. Uit de tekeningen bij de omgevingsvergunning blijkt dat het bouwplan uitgaat van inpandig laden en lossen. De vergunning wordt conform tekening uitgevoerd. Reclamant kan dan ook niet gevolgd worden wanneer aangegeven wordt dat het inpandig laden en lossen onvoldoende is geborgd.
- e) Alcedo heeft in het onderzoek rekening gehouden met een verkeersstroom van 520 personenauto's. Die 520 personenauto's rijden naar de supermarkt toe en na verloop van tijd weer bij de supermarkt weg. Per personenauto moet daarom rekening worden gehouden met twee verkeersbewegingen. In totaal heeft Alcedo dus rekening gehouden met 1.040 verkeersbewegingen.
- f) Het terrein rondom de supermarkt wordt ingericht met een klinkermateriaal dat onderling naadloos aansluit. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van geluidstille winkelwagens. Dit zal door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden geborgd.
- g) De zienswijze op dit punt heeft geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan maar is gericht op de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning. De zienswijze is terecht. De

ontwerpbeschikking zal worden gewijzigd in die zin dat de betreffende voorwaarde wordt geschrapt.

- h) Allereerst wordt opgemerkt dat de betreffende overschrijding geen betrekking heeft op de woning van reclamant. Daar komt bij dat in het rapport van Alcedo tevens is opgenomen dat ter plaatse van de betreffende woningen in de huidige situatie al detailhandel aanwezig is. Dit betreft onder meer een rijwielhandel en een autogarage. De bronsterktes van de maximale geluidsniveaus vanwege de laad- en losactiviteiten van de supermarkt zullen vergelijkbaar zijn met deze bestaande laad- en losactiviteiten. De laad- en losactiviteiten van de supermarkt vinden echter op grotere afstand van de woningen plaats. Vanwege deze grotere afstand zullen de piekgeluiden van de supermarkt minder onderscheidend aanwezig zijn waardoor de mate van geluidshinder voor de omwonenden zeer waarschijnlijk beperkt zal zijn. Reclamant kan dan ook niet worden gevolgd in zijn redenering dat onvoldoende is geborgd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot geluidsoverlast op zijn woning, nu vaststaat dat het laden en lossen in pandig plaatsvindt, de overige akoestisch benodigde maatregelen door middel van voorwaardelijke verplichtingen zijn vastgelegd en worden uitgebreid voor wat betreft het gebruik van stille winkelwagens.
- i) De afstand van de woning van reclamant tot aan de beoogde inrit ten behoeve van laden en lossen bedraagt ca. 30 meter. De rijbaan van de Hoofdstraat ligt op zo'n 15 meter van de woning van reclamant. In die zin zal de huidige situatie niet veranderen en zal er ook geen toename zijn van vrachtverkeer in de straat. Het vrachtverkeer zal ook niet dicht bij de woning langsrijden dan andere vrachtwagens. Reclamanten hebben niet onderbouwd dat er ter plaatse van hun woning sprake is van een toename van trillingen als gevolg van het bestemmingsplan. De enkele vrees voor schade aan hun woning is onvoldoende om aan te nemen dat daadwerkelijk sprake zal zijn van trillinghinder.

Achmea Rechtsbijstand – bij de gemeente ingekomen op 4 augustus 2021

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend namens de eigenaar van het perceel Hoofdstraat 181 (hierna te noemen: reclamant.) Reclamant woont op ca. 20 meter van de locatie waar de beoogde nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd. De volgende zienswijzen worden naar voren gebracht.

- a) Tot 2012 was op deze locatie een restaurant met klein museum gevestigd. Hiervan ondervond reclamant geen hinder. Met de komst van een nieuwe supermarkt op een afstand van 60 meter van een bestaande supermarkt, verandert dit. Reclamant wordt straks geconfronteerd met komend en vertrekkend verkeer van beide supermarkten, verkeer tussen beide supermarkten en een toename van parkeer- en verkeersdruk. Reclamant vraagt zich af of de woning nog bereikt kan worden zonder onredelijke hinder door winkelend publiek en vreest dan ook voor zijn woongenot.
- b) Door de beoogde bouwhoogte van 6 meter van de supermarkt vreest reclamant dat er vanaf de verdieping zicht ontstaat op zijn woning en perceel wat tot een onaantvaardbare inperking van privacy leidt.
- c) De aanwezigheid van een tweede supermarkt op zo'n korte afstand van de woning van reclamant is niet passend in dit deel van de Hoofdstraat. Bij de keuze om een supermarkt mogelijk te maken op deze korte afstand van het perceel van reclamant, is dan ook onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamant. Woningbouw wordt door reclamant gezien als een meer passende functie op deze locatie.
- d) Reclamant ondervindt nu al veel hinder van en overlast van rondhangende jongeren op het parkeerterrein van de bestaande PLUS-supermarkt waarbij hij tevens het vermoeden heeft dat er in verdovende middelen wordt gehandeld. De inrichting van het nieuwe parkeerterrein, met name een kleine hoek aan de noordzijde van het perceel, leent zich bij uitstek voor deze activiteiten. Uit het plan blijkt onvoldoende hoe dit wordt tegengegaan waarmee de sociale veiligheid onvoldoende is geborgd.
- e) Het plan is in strijd met de Structuurvisie omdat daarin is opgenomen dat transformatie van deze locatie zich leent voor woningbouw, al dan niet in combinatie met maatschappelijke

voorzieningen. Het feit dat nu op het perceel Hoofdstraat 118 wordt voorzien in woningbouw doet hier niets aan af.

- f) In het plan wordt ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt hoe tot de conclusie is gekomen dat de Hoofdstraat de extra verkeersgeneratie als gevolg van de vestiging van de supermarkt, aankan. Ook is niet inzichtelijk gemaakt hoe een goede doorstroming kan worden gegarandeerd en of voor de overige verkeersdeelnemers de veiligheid is gegarandeerd. Een verkeerskundig onderzoek waaruit dit blijkt, ontbreekt. Daarmee is het plan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.
- g) Daar komt bij dat de supermarkt op nog geen 60 meter van een bestaande supermarkt wordt gesitueerd. Dit zal betekenen dat veel voetgangers en fietsers zich tussen beide locaties zullen gaan begeven waarbij zij de laad- en losplek zullen passeren. Dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe het laden en lossen op een zorgvuldige wijze kan plaatsvinden zonder dat een verkeersonveilige situatie ontstaat.
- h) In de toelichting bij het bestemmingsplan en het onderliggende akoestische onderzoek wordt uitgegaan van inpandig laden en lossen. Zowel in het bestemmingsplan als in het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is geen planregel of voorwaarde opgenomen om dit te verplichten. Daarmee is onvoldoende verzekerd dat het laden en lossen daadwerkelijk inpandig plaatsvindt en aan de berekende geluidsnormen kan worden voldaan.
- i) Daar komt bij dat in het onderzoek is aangegeven dat de overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus in de dagperiode in het algemeen niet tot hinder leiden. De supermarkt zal van maandag tot zaterdag echter tot 20.00 uur open zijn. In het bestemmingsplan wordt ten onrechte niet uitgesloten dat in de periode na 19.00 uur laad- en losactiviteiten plaatsvinden waardoor het woongenot van reclamant alsnog onvoldoende geborgd is.
- j) Reclamant verzoekt om andere locaties te zoeken voor de vestiging van een supermarkt waar geen of minder kans op planschade is.

Gemeentelijke reactie

- a) Het klopt dat de nieuwe supermarkt een andere dynamiek met zich meebrengt dan het gebruik dat voorheen ter plaatse plaatsvond. Deze vergelijking is echter niet geheel terecht. Reclamant gaat er daarbij namelijk aan voorbij dat de huidige gebruiksmogelijkheden bij maximale benutting van de horecabestemming, veel meer impact hebben en de vestiging van een supermarkt daarmee ook in een andere context plaatsen. Los daarvan is de vraag of de vestiging van de supermarkt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de impact op de omgeving wordt meegenomen, verantwoord is. Daarvan is in dit geval, mede gelet op de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken, sprake. Dit temeer omdat waar nodig aanvullende voorwaarden zijn geborgd door middel van voorwaardelijke verplichtingen.
- b) Deze zorg kan direct worden weggenomen. Het bouwplan voor de te realiseren supermarkt voorziet in één bouwlaag. Van een verdieping is geen sprake. Bovendien is reclamant woonachtig op een afstand van ruim 35 meter tot het bouwvlak en is er andere bebouwing gelegen tussen de nieuw te bouwen supermarkt en de woning van reclamant.
- c) Het plangebied valt binnen het kernwinkelgebied van Overdinkel. De Hoofdstraat betreft een historische invalsweg, waarbij sprake is van functiemenging. De ruimtelijke functionele structuur van de omgeving bestaat dan ook uit centrumvoorzieningen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en woonpercelen. Het realiseren van een supermarkt past daarom binnen de omgeving. Om in de behoefte van Overdinkel aan woningbouw te kunnen voorzien zijn voldoende alternatieve locaties beschikbaar buiten het kernwinkelgebied.
- d) Deze zorg is door meerdere omwonenden geuit die gebruik gemaakt hebben van het participatietraject voorafgaand aan de formele ruimtelijke procedure. Deze zorg kan echter worden weggenomen. Bij de in- en uitritten komen schuifpoorten om het terrein af te kunnen sluiten. Het terrein is hierdoor buiten openingstijden niet toegankelijk.
- e) In de Structuurvisie wordt niet dwingend voorgeschreven dat de locatie aan de Hoofdstraat 193 moet worden getransformeerd naar woningbouw. Wel is in de structuurvisie duidelijk gemaakt dat de locatie aan de Hoofdstraat 193 een (her)ontwikkelingslocatie betreft. Daar komt bij dat

de gemeenteraad in oktober 2020 de "Detailhandelsvisie en flankerend beleid gemeente Losser" heeft vastgesteld. Hierin maakt deze locatie onderdeel uit van het kernwinkelgebied.

- f) Zoals in de beantwoording van de eerste zienswijze is aangegeven, is de Hoofdstraat een gebiedsontsluitingsweg. Gelet op de huidige maximale capaciteit die deze kan hebben, zit daar nog voldoende ruimte om deze extra verkeersbewegingen te kunnen opvangen. Ook is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat als gevolg van het laden en lossen de doorstroming in gevaar komt. Daar komt bij dat de bevoorrading van de huidige winkel ook achterwaarts vanaf de Hoofdstraat plaatsvindt. In tegenstelling tot de nieuwe locatie is daar geen sprake van een aparte inrit voor de bevoorrading maar vindt dit via het parkeerterrein plaats. Mede daardoor is ook sprake van veel minder manoeuvreerruimte. Per saldo zal de situatie daarmee ook verbeteren. Tot slot is het goed om op te merken dat niet in de directe nabijheid van de woning van reclamanten gemanoeuvreerd wordt.
- g) Zoals in de beantwoording van de eerste zienswijze reeds is opgemerkt is in het akoestisch rapport uitgegaan van drie maal daagse bevoorrading. De vrachtwagens kunnen bij het manoeuvreren gebruik maken van de Hoofdstraat om in- en uit te rijden. Hierbij zal niet sprake zijn van een gevaarlijke situatie, omdat naar het oordeel van het college sprake is van een overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitrit. Eventueel verkeer dat tussen beide supermarkten plaatsvindt doet hier niets aan af. Daar komt bij dat de bevoorrading van de huidige winkel ook achterwaarts vanaf de Hoofdstraat plaatsvindt. In tegenstelling tot de nieuwe locatie is daar geen sprake van een aparte inrit voor de bevoorrading maar vindt dit via het parkeerterrein plaats. Mede daardoor is ook sprake van veel minder manoeuvreerruimte. Per saldo zal de situatie daarmee ook verbeteren. Tot slot is het goed om op te merken dat niet in de directe nabijheid van de woning van reclamanten gemanoeuvreerd wordt.
- h) Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een coördinatiebesluit op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat onder andere gelijktijdig wordt besloten op de aanvraag om de omgevingsvergunning en omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Beide besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit. Uit de tekeningen bij de omgevingsvergunning blijkt dat het bouwplan uitgaat van inpandig laden en lossen. De vergunning wordt conform tekening uitgevoerd. Reclamant kan dan ook niet gevolgd worden wanneer aangegeven wordt dat het inpandig laden en lossen onvoldoende is geborgd.
- i) Aldi dient na ingebruikname van de supermarkt te voldoen aan de geluidsnormen van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Eventuele overschrijdingen van deze normen bij het laden en lossen is een kwestie van handhaving en zodoende niet relevant voor onderhavige bestemmingsplanprocedure.
- j) Zoals in de beantwoording onder c. is aangegeven past de vestiging van een supermarkt binnen het beleid van de gemeente en vormt daarmee een mooie invulling van dit al jaren braakliggende terrein.

(.....) – bij de gemeente ingekomen op 2 augustus 2021

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend door de eigenaar/ gemachtigde van het perceel Hoofdstraat 187 (hierna te noemen: reclamant) en richt zich tegen de nieuwvestiging van de Aldi. De schriftelijke zienswijze is in een ambtelijk gesprek op 10 september 2021 mondeling toegelicht.

Reclamant is het niet eens met de gemeentelijke beslissing om op deze wijze een bestemmingsplan in procedure te brengen en een omgevingsvergunning te verlenen. Dit omdat dit naar zijn mening in strijd is met de afspraken die zijn gemaakt met de ontwikkelaar van de Aldi.

Reclamant ziet graag dat het geluid van de achteruit rijdende vrachtauto's wordt uitgeschakeld wanneer zij het Alditerrein oprijden;

- a) In het bestemmingsplan wordt nu vrijwel over de hele lengte van de erfscheiding een akoestisch scherm geprojecteerd. In de eerdere tekeningen was dit niet zo.

- b) Op de erfgrans staan nu coniferen / opgaand groen. Wanneer daar een scherm komt te staan, gaat dit wellicht ten koste van het groen. Dat is in het gesprek van 29 april niet zo afgesproken. In de stukken wordt gesproken over een scherm van 2 meter hoog. Graag ziet reclamant een afscheiding van 2,5 meter.

Gemeentelijke reactie

Reclamant verwijst naar het gesprek dat in het kader van participatie vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure heeft plaatsgevonden op 29 april 2021 met de ontwikkelaar van de Aldi. Ook de gemeentelijk projectleider was hierbij aanwezig. Hier is afgesproken dat voorafgaand aan de uitvoering contact wordt opgenomen met de reclamant door de ontwikkelaar van de Aldi om praktische afspraken te maken die recht doen aan beide belangen.

- a) Dat is praktisch gezien onmogelijk om te organiseren. Daar komt bij dat dit ons inziens ook niet nodig is. Zoals reclamant aangeeft is dit geluid meegenomen in de berekeningen en leidt dit niet tot een onaanvaardbare situatie.
- b) De lengte van het scherm is gebaseerd op het akoestisch onderzoek en heeft als doel dat reclamant niet geconfronteerd wordt met meer geluid dan wettelijk verantwoord wordt geacht. De inrichtingstekening zoals deze is gepresenteerd tijdens het participatietraject is op dit onderdeel niet meer gewijzigd sinds de participatiebijeenkomst. De inrichtingstekening is een-op-een vertaald in het bestemmingsplan. Er hebben geen wijzigingen plaatsgevonden.
- c) Dit punt is inderdaad aan de orde geweest in het gesprek van 29 april. Afgesproken is dat ontwikkelaar en reclamant samen in gesprek gaan om hiervoor goede afspraken te maken. Het bestemmingsplan schrijft een geluidsscherm voor op de erfscheiding. Tegelijkertijd is op grond van artikel 3.4.1 een afwijkingsbepaling opgenomen voor een stukje flexibiliteit. Ook uit de inrichtingstekening blijkt dat het scherm niet volledig op de erfgrans wordt gepositioneerd. Dit geldt ook voor de hoogte van de afscheiding. Het bestemmingsplan biedt ruimte om een akoestisch scherm op te richten met een maximale hoogte van 2,5 meter. Daarmee staat het bestemmingsplan niet in de weg om goede afspraken te kunnen maken tussen reclamant en ontwikkelaar.

3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Zoals aangegeven geven de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Hieronder wordt aan gegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd.

Wijzigingen regels

In artikel 3.3.3 *Akoestische maatregelen* wordt lid b. toegevoegd waarbij wordt bepaald dat: *b. gronden niet in gebruik mogen worden genomen of gegeven zonder gebruikmaking van stille winkelwagens welke door middel van plastic manden, dan wel rubberen wielen, dan wel andersoortige technische maatregelen hoge piekgeluiden voorkomen en daarmee bijdragen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

Wijzigingen verbeelding

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de verbeelding.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast de zienswijzen is er aanleiding om een aantal ambtshalve aanpassingen door te voeren in de regels en op de verbeelding. Ambtshalve wijzigingen kunnen worden doorgevoerd mits deze ondergeschikt zijn en niet leiden tot een *wezenlijk ander plan*. Dan zou immers eerst opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd om iedereen de mogelijkheid te bieden om zijn zienswijze naar voren te brengen. De aanpassingen die in dit geval zijn doorgevoerd, zijn ondergeschikt.

Ook in de toelichting is een aantal aanpassingen doorgevoerd. De beschrijving hiervan wordt achterwege gelaten omdat de toelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Wijzigingen regels

In bijlage 2 van de regels is een beplantingsplan opgenomen. Hierop zijn onder andere de nieuw aan te planten bomen weergegeven. Gebleken is dat een van de bomen is geprojecteerd op een locatie waar veel ondergrondse infrastructuur aanwezig is. Dat is niet wenselijk. De tekening is dan ook aangepast in die zin dat de betreffende boom geschrapt is. Deze zal in de toekomst op de locatie Hoofdstraat 118 gecompenseerd worden.

Wijzigingen verbeelding

In verband met een recht van overpad van derden op de locatie Hoofdstraat 118 is het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen mogen worden opgericht, ca. 0,4 meter in zuidelijke richting verschoven.