

Raadsbesluit

Nr. 16-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Winkelscentrum Kerschoten, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1416-ont1, met ingang van 21 oktober 2021 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel 18 februari 2022, nr. 16-2022, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie worden gedekt door de uitgifte van bouwrijpe grond. Daarnaast is in 2021 door uw raad reeds besloten om het tekort in de grondexploitatie af te dekken door het treffen van een verliesvoorziening waarmee het project financieel uitvoerbaar is; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 08-01-2021;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Winkelscentrum Kerschoten, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1416-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 februari 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 02-03-2022

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 05-03-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
24 februari 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Winkelcentrum
Kerschoten

Voorstel nr
16-2022

Datum
18-02-2022

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Winkelcentrum Kerschoten als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1416-vas1, dat betrekking heeft op de vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum aan het Mercatorplein, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaren en ondernemers van het winkelcentrum aan het Mercatorplein in Kerschoten hebben de gemeente gevraagd of zij het winkelcentrum mogen revitaliseren.

Deze revitalisering bestaat onder andere uit uitbreiding van de supermarkten (inclusief inpandig laden- en lossen), het gelijk trekken van de winkelfronten aan de noordkant en uitbreiding van de daarbij behorende parkeerruimte. Om dit onderdeel mogelijk te maken is voorliggende bestemmingsplanherziening nodig.

Het ontwerp-bestemmingsplan Winkelcentrum Kerschoten heeft met ingang van 21 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Bestuurlijk belang.

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan kan de revitalisering van het winkelcentrum uitgevoerd worden, wat past in de gemeentelijke ambities om de fijnmazige winkelstructuur te versterken. Nu er zienswijzen zijn ingediend is het van belang een goede afweging maken tussen

de belangen die worden gediend met de bestemmingsplanherziening en de zienswijzen van omwonenden.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Winkelcentrum Kerschoten vast kan stellen.

2. Kader

De voorgestane ontwikkeling versterkt de fijnmazige winkelstructuur en past bij de ambitie van gemeente Apeldoorn als ondernemende stad en comfortabele gezinsstad. Met het faciliteren van de revitalisering van het winkelcentrum blijft een belangrijke voorziening in een vergrijzende wijk voortbestaan. Er zijn goede winkels en er is ruimte voor ontmoeting. De buitenruimte in en rondom het winkelcentrum is uitnodigend en alle doelgroepen/generaties zijn welkom.

Doordat de supermarkten in de nieuwe situatie geen gas meer verbruiken, een groen dak wordt aangelegd en het hemelwater grotendeels kan worden opgevangen in het gebied worden ook doeleinden op het gebied van duurzaamheids- en klimaatadaptatie nagestreefd.

Daarnaast vormt het raadsbesluit van 23 april 2020: 'coördinatie en grondexploitatie Winkelcentrum Kerschoten' de grondslag om de voorbereiding en bekendmaking van bestemmingsplan, omgevingsvergunning en verkeersbesluit te coördineren.

Het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan ligt voor bij uw raad. Nadat uw raad hierover een besluit heeft genomen zal ons college een besluit nemen over de omgevingsvergunning en het verkeersbesluit.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Een gerevitaliseerd winkelcentrum met twee volwaardige supermarkten en een uitnodigende buitenruimte met twee nieuw aangelegde parkeerterreinen. Het winkelcentrum is een belangrijke voorziening in de wijk Kerschoten.

Het bestemmingsplan maakt de vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum aan het Mercatorplein mogelijk, door uitbreiding van de supermarkten (inclusief inpandig laden- en lossen), het gelijk trekken van de winkelfronten aan de noordkant en uitbreiding van de daarbij behorende parkeerruimte. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het winkelcentrum stamt uit de jaren zestig van de vorige eeuw, is sindsdien nauwelijks meer aangepast en is gedateerd. Er bevinden zich twee full service supermarkten, die de trekkersrol voor het centrum vervullen. Beide supermarkten zijn echter in deze tijd te gering van omvang om ze exploitabel te houden. Ook qua uitstraling is het centrum sterk gedateerd. Voor behoud en versterking van het winkelcentrum is daarom een serieuze ingreep nodig. De eerste stappen zijn inmiddels in gang gezet door de verhuizing van de bloemenkiosk en de aanleg van de beek in het binnenterrein. De verbouwing van de winkelpanden kan plaatsvinden nadat het huidige bestemmingsplan is aangepast. De revitalisering van het winkelcentrum sluit aan bij onze strategische doelen en past in het gemeentelijke beleid (o.a. detailhandelsbeleid). De benodigde onderzoeken (m.n. op het gebied van milieu, stikstof en soorten) en onderbouwingen (ladder duurzame verstedelijking) zijn uitgevoerd, door ons getoetst en akkoord bevonden. Ook overigens wordt voldaan aan beleid en regelgeving. De ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond. Tot slot heeft ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies afgegeven.

Kunstwerk Ben Hendriks - Sondorschool

Bij de bespreking van het raadsvoorstel over het coördinatiebesluit in april 2020, is door de portefeuillehouder toegezegd de afspraken met woningbouwcorporatie De Woonmensen over de herontwikkeling van de resterende kavel (na aanleg van een nieuw parkeerterrein) aan de Nobelstraat opnieuw bestudeerd worden. De Woonmensen had aangedrongen op sloop van de

Sondorschool. De toezegging van de portefeuillehouder was gericht op tenminste het behoud het kunstwerk van Ben Hendriks in de gevel van de voormalige Sondorschool.

Hoewel slechts een deel van het eigendom van het kavel onderdeel uitmaakt van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, is het goed te melden dat de gesprekken met De Woonmensen constructief zijn verlopen. De Woonmensen heeft inmiddels een eerste ontwerp gepresenteerd waarbij het kunstwerk van Hendriks geïntegreerd is een schetsontwerp van nieuwbouw. De ontwikkeling door De Woonmensen maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de voorliggende besluiten en zal in een separaat project worden uitgewerkt en bestuurlijk worden voorgelegd. Ook participatie zal hierbij een aandachtspunt zijn.

5. Maatschappelijk draagvlak

Een aantal bewoners direct op het winkelcentrum hebben in het voortraject hun zorgen geuit. Met de bewoners is door initiatiefnemer en gemeente regelmatig gesproken over de planvorming. Er is getracht om aan de belangen van de bewoners zoveel mogelijk tegemoet te komen door aanpassingen door te voeren in het ontwerp.

Desalniettemin blijven een aantal bewoners zorgen hebben over de ontwikkeling en is dat aanleiding om een zienswijze in te dienen. De zorgen zijn op zichzelf begrijpelijk. Het valt niet te ontkennen dat de revitalisatie gevolgen heeft voor deze bewoners.

In de huidige situatie heeft met name de achterzijde van de winkels aan de Voltastraat weinig kwaliteit. Momenteel wordt er door bewoners geparkeerd en de winkels worden bevoorraadt vanaf de Voltastraat.



Figuur 1 foto bestaande situatie Voltastraat



Figuur 2 foto bestaande situatie Voltastraat vanaf Nobelstraat

In de nieuwe situatie zal inpandig bevoorraadt worden en ontstaat een rustiger straatbeeld. Door een groen dak te realiseren is het uitzicht van de woningen en de kwaliteit van de omgeving voor een woning op een winkelcentrum ons inziens aanvaardbaar.



Figuur 3 overzicht groen dak op uitbouw



Figuur 4 zicht vanaf terras bewoners

Er zijn 8 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen richten zich op de volgende onderwerpen: het woon en leefklimaat met betrekking tot de aspecten uitzicht, privacy, lichtinval, geluid, het verdwijnen van groen, parkeren en laden en lossen, de wijze van participatie en planschade. Wij stellen u voor niet tegemoet te komen aan de zienswijzen. Tot slot stellen wij u voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen door in de toelichting (paragraaf 3.2) het nieuw aantal parkeerplaatsen aan de noordzijde van het winkelcentrum op de hoek met de Nobelstraat en de Edisonlaan te wijzigen van 22 naar 19

vanwege optimalisering van het ontwerp in verband met laden en lossen en de juiste machtigingen SMP in de bijlage bij de toelichting toe te voegen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in.

De geluidsbelasting is altijd één van de onderwerpen van gesprek tussen gemeente en initiatiefnemer bij de beoordeling van het plan. Het geluidsonderzoek is (zoals gebruikelijk) in opdracht van de initiatiefnemer gemaakt in dit geval door DHV. DHV concludeert dat de geluidsniveaus aanvaardbaar zijn. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen die o.a. gaan over geluidsbelasting heeft een tweede onderzoeksbureau (Peutz) het geluidsrapport beoordeeld. Dit adviesbureau concludeert dat de benaderingswijze goed lijkt te passen bij een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het geval van een bestemmingsplanherziening. De omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft bevestigd dat de benaderingswijze inderdaad mogelijk is. Uiteraard is dit advies gebaseerd op de aangeleverde informatie.

De uitvoering van het project zal vertraging oplopen indien beroep wordt ingesteld. Wel worden, door gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking, het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en verkeersbesluit, voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt. Dat betekent dat ze in één procedure bij de Raad van State worden behandeld en beoordeeld. Ook beslist de Raad van State circa een half jaar sneller dan bij een niet gecoördineerde procedure.

7. Financiële paragraaf

De uitvoering van het project past binnen de kaders van de door raad vastgestelde grondexploitatie. Met de eigenaar van het zuidelijk deel van het winkelcentrum is een overeenkomst gesloten om grond van de gemeente aan te kopen ten behoeve van de uitbreiding en bij te dragen aan de aanpassing van de openbare ruimte.

Een deel van de eigenaren aan de noordzijde heeft ook getekend. In verband met corona heeft dit vertraging opgelopen. Ook met De Woonmensen is een overeenkomst gesloten om de grond ter plaatse van het toekomstige parkeerterrein aan te kopen. De huidige tijdelijke huisvesting van Pluryn zal voor de zomer worden verwijderd door De Woonmensen.

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie worden gedekt door de uitgifte van bouwrijpe grond. Daarnaast is in 2021 door uw raad reeds besloten om het tekort in de grondexploitatie af te dekken door het treffen van een verliesvoorziening waarmee het project financieel uitvoerbaar is; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het

daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

  Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 18-02-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

  Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 18-02-2022

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Winkelcentrum Kerschoten

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 oktober 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 zijn de zienswijzen samengevat.
- e. In paragraaf 4 worden de zienswijzen zoveel mogelijk thematisch beoordeeld. In paragraaf 3 staat per zienswijze de beoordeling van de zienswijzen die niet thematisch zijn beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Begin 2015 is door de initiatiefnemer voor het eerst contact gezocht met de bewoners boven het winkelcentrum om hen bij de planvorming te betrekken. Dit heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat het plan om de ingang van de woningen naar de Voltastraat te verhuizen, is stopgezet. In 2016 is ook de wijk geraadpleegd, onder meer door aan de wijkraad de eerste plannen te presenteren.

In oktober 2018, maart 2019 en april 2020 zijn door de gemeente in samenwerking met de initiatiefnemers bewonersbijeenkomsten georganiseerd.

Op verzoek van de eigenaren heeft de raad op 23 april 2020 besloten de coördinatieregeling toe te passen. Daarnaast heeft de raad besloten een grondexploitatie te openen voor de benodigde grondtransacties. De raad heeft toen ook kennis genomen van het stedenbouwkundig plan. Eén van de bewoners heeft ingesproken tijdens de Politieke Markt Apeldoorn en aangegeven dat de bewoners zich niet gehoord voelen.

Naar aanleiding van een gesprek tussen bewoners en de portefeuillehouder, is besloten een onafhankelijk gesprekleider in te huren om het gesprek tussen de eigenaar van de supermarkten, gemeente en bewoners te begeleiden. Tijdens dat gesprek hebben partijen hun beleving en het ontstane wantrouwen kunnen benoemen. In een aantal vervolgsessies heeft de architect de plannen toegelicht en zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bouwplan. Het ontwerp van de openbare ruimte (het verleggen van de Voltastraat en de aanleg van parkeerplaatsen) sluit aan op dat proces. Ook in het ontwerp van de openbare ruimte is gezocht naar ruimte om de belangen van de bewoners tegemoet te komen. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 15 juni 2020, 7 juli 2020, 15 september 2020, 19 januari en 5 juli 2021.

Tussentijds zijn er ook contactmomenten geweest tussen initiatiefnemer en bewoners waarin (per e-mail) vragen zijn beantwoord, stukken zijn verspreid etc.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen. De zienswijze zijn hieronder samengevat en worden voor zover mogelijk thematisch beantwoord in hoofdstuk 4.

3.1 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 oktober 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze vraagt of het groen in de vorm van een aantal grote bomen en struiken tussen het gebouw van Pluryn en de glas-/afvalbakken aan de Voltastraat behouden blijven. Hij vindt dit groen een belangrijke afwisseling in een verder versteende straat.
- b. De indiener van de zienswijze vraagt of er iets gedaan wordt om het zicht van de buurt op het nieuw aan te leggen parkeerterrein te voorkomen.
- c. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of de nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd voordat de oude verdwijnen. De parkeerdruk in het gebied is namelijk hoog, zeker als er geen nieuwe plekken zijn voordat de oude verdwijnen. Tevens vraagt hij zich af, of hij tijdens de bouw zijn oprit aan de achterzijde van de woning kan blijven gebruiken.
- d. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het laden en lossen van vrachtwagens in de Voltastraat al enige tijd voor ergernis zorgt, doordat zij de weg blokkeren. Voor de supermarkten wordt dit in pandig opgelost. Hoe wordt dit voor de andere winkels opgelost?
- e. Ook het geluid van het laden en lossen van vrachtwagens in de avonduren kan als storend worden ervaren. Hij vraagt zich af of in de in pandige laad- en losvoorzieningen voor de supermarkten in pandige akoestische voorzieningen worden getroffen om galm richting de omgeving tegen te gaan.

Beoordeling

- a. Zie de thematische beantwoording onder 4.2.
- b. Zie de thematische beantwoording onder 4.1.
- c. Zie de thematische beantwoording onder 4.3.
- d. Zie de thematische beantwoording onder 4.4.
- e. Zie de thematische beantwoording onder 4.5.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.2 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 9 november 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze is van mening dat alleen belang gehecht wordt aan de uitbreiding van de supermarkten en niet aan het totaal van het winkelcentrum. Het aanpassen van gevels aan de noordzijde maakt geen onderdeel meer uit van het plan (m.u.v. de Primera).
- b. De indiener van de zienswijze betwijfelt of er voldoende parkeergelegenheid komt voor

bestaande en toekomstige bewoners en winkelend publiek. Hij vreest dat door een tekort aan parkeerplaatsen men zal uitwijken naar andere winkels waar wel voldoende parkeerruimte is.

- c. De indiener van de zienswijze vreest dat de inpandige laad- en losruimte gebruikt gaat worden voor opslag, zodat er geen ruimte meer is voor het inpandig laden en lossen van vrachtwagens. Ook vraagt zij zich af hoe het in en uit de inpandige laad- en losruimte plaatsvindt.

Beoordeling

- a. Zoals ook uit de toelichting blijkt, geschiedt het vernieuwen van het winkelcentrum en het verbeteren van de uitstraling op initiatief van alle ondernemers van het winkelcentrum. Voor behoud en versterking van het winkelcentrum voor ondernemers op en gebruikers van het winkelcentrum is een serieuze ingreep nodig. De supermarkten vervullen hierbij een belangrijk rol.

Het bestemmingsplan biedt niet alleen ruimte voor het vergroten van de supermarkten, maar ook voor het gelijk trekken van de winkelfronten aan de noordzijde en het realiseren van een nieuw parkeerterrein.

Voor het vergroten van de supermarkt en het gelijk trekken van de winkelfronten is naast het bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. Alleen de aanvraag omgevingsvergunning voor de supermarkten is onderdeel van de gecoördineerde voorbereiding.

Tussen de gemeente en eigenaren/ondernemer van winkels aan de noordzijde is of wordt een overeenkomst gesloten. Hierin is bepaald dat zij een aanvraag omgevingsvergunning indienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Enkele ondernemers willen hier niet op wachten en gaan z.s.m. een aanvraag om een omgevingsvergunning indienen of hebben reeds een aanvraag ingediend. Ook is vooruitlopend op vaststelling van dit bestemmingsplan al een omgevingsvergunning verleend aan de ondernemer/eigenaar van Mercatorplein 26 (Primera). Reden is dat de ondernemer deze nu nog leegstaande winkelruimte eerder weer kan gaan verhuren.

Een deel van de aanpassingen in de openbare ruimte is al uitgevoerd, namelijk de herinrichting van het binnenplein en het bovengronds brengen van de beek. De aanleg van het nieuwe parkeerterrein, kan pas plaatsvinden na besluitvorming over het bestemmingsplan.

- b. Zie de thematische beantwoording onder 4.3.
- c. Zie de thematische beantwoording onder 4.4.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.3 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 23 november 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze woont boven de supermarkten. Door uitbreiding van de supermarkten, meer specifiek door de verhoging van de bebouwing, verandert zijn uitzicht. Waar nu een vrij uitzicht is, kijkt hij straks uit op een groot en hoog dak. Dat het dak met sedum wordt bedekt doet daar niet aan af. Ook verdwijnt het zicht op bestaand groen en bomen.
- b. De indiener van de zienswijze ervaart nu al geluidsoverlast van het winkelcentrum (het continu dichtslaan van portieren van auto's, het op vaste momenten laden en lossen tussen 6.00 en 20.00 uur). Dit plan zorgt voor een toename van het aantal verkeers- en parkeerbewegingen en daarmee samenhangend het dichtslaan van portieren. Ook komen er aan de zuidkant nieuwe ingangen voor de supermarkten, waar winkelend publiek met

winkelwagens gebruik van maken. En moet, zo stelt hij, voor het inpandig laden en lossen worden gemanoeuvreed. De indiener van de zienswijze vreest hierdoor voor een toename van geluidsoverlast, met name op zijn terras. Naast vermindering van geluidsoverlast is de suggestie gewekt dat door inpandig laden en lossen sprake zou zijn van een reductie van CO₂. Hiervan lijkt aldus de indiener van de zienswijze geen sprake van te zijn door het manoeuvreren van vrachtwagens.

- c. In het plan staat dat de supermarkten inpandig zullen gaan laden- en lossen. De indiener van de zienswijze vraagt hoe zekerheid wordt gegeven dat de inpandige laad- en losruimte door de supermarkten niet gebruikt wordt als winkel of opslag.

Beoordeling

- a. Zie de thematische beantwoording onder 4.1.
- b. Zie de thematische beantwoording onder 4.5.
- c. Zie de thematische beantwoording onder 4.4

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.4 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 november 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze geeft aan dat hem en andere eigenaren van de woningen boven het winkelcentrum door de eigenaar van de supermarktpanden compensatie is beloofd wegens vermindering van privacy en het wooncomfort. De indiener van de zienswijze vindt het voorgestelde bedrag te laag. Ook is hij/zij van mening dat dit voor de besluitvormingsprocedure goed geregeld had moeten worden. Nu hebben bewoners het nakijken.
- b. De indiener van de zienswijze stelt dat er geluidsoverlast zal ontstaan gedurende de aanleg- en bouwperiode.

Beoordeling

- a. Zie de thematische beantwoording onder 4.6.
- b. Zie de thematische beantwoording onder 4.5.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.5 Benthem Gratama advocaten, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle, namens [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 november 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze geeft aan dat zijn cliënt van mening is dat (de belangen van) de directe bewoners aan het Mercatorplein onvoldoende in het voortraject van besluitvorming zijn betrokken. Hierdoor is cliënt van mening dat de bestreden besluiten onvoldoende zorgvuldig zijn voorbereid, omdat u niet alle relevante informatie en belangen

in kaart hebt gebracht. Door client eerder bij het proces te betrekken had er een voor iedereen acceptabel plan kunnen worden opgesteld en zou het draagvlak groter zijn geweest.

- b. Ook is zijn cliënt van mening dat door het plaatsen van een ingang van de supermarkten aan de zuidzijde en het verhogen van de panden niet langer kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat. Dit leidt ertoe, aldus de indiener van de zienswijze, dat de bestreden besluiten zijn genomen in strijd met het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel. Hiervoor heeft cliënt de volgende argumenten:
- c. Het uitzicht en de lichtinval worden beperkt door de verhoging van de supermarkten voor laden en lossen en het plaatsen van koelinstallaties op deze verhoogde daken. Hiervan is met name sprake op het dakterras, waar cliënt nu een vrij uitzicht heeft over de omliggende omgeving.
- d. Ook worden er ingangen van de supermarkten gerealiseerd aan de zuidzijde in combinatie met uitbreiding van de supermarkten en daarmee het winkelpubliek maakt dat cliënt voor een grote geluidsoverlast vanaf de Voltastraat vreest. Dit temeer omdat het dakterras van client ook aan de zuidzijde van zijn woning is gesitueerd. Er is aldus de toelichting op het bestemmingsplan sprake van een overschrijding van de richtwaarde geluid in de dag- en avondperiode bij de woning van cliënt. Stemgeluid van winkelend publiek is hierin niet eens meegenomen.
- e. Tot slot is sprake van een inbreuk op de privacy van client, doordat het winkelend publiek vanaf de zuidelijke parkeerplaats zicht heeft op de woning en het dakterras van cliënt.
- f. De indiener van de zienswijzen geeft aan dat cliënt nu gebruik maakt van de parkeerplaatsen aan de Voltastraat die zullen verdwijnen en straks moet parkeren op het nieuw aan te leggen parkeerterrein (nu Pluryn). De indiener stelt dat de bestreden besluiten in strijd zijn met de beleidsregel Parkeren en daarmee strijdig met een goede ruimtelijke ordening, omdat er te weinig parkeerplekken worden gerealiseerd en omdat deze te ver van de woning van cliënt af komen te liggen. Allereerst is uitgegaan van een te lage parkeernorm. Er had moeten worden uitgegaan van 7,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor 'grote of 'XL' supermarkt (> 2.500 m² bvo)' buiten de centrumring met de stedelijkheidgraad 'sterk stedelijk' nu de supermarkten blijkens de aanvraag omgevingsvergunning van 2.000 m² naar 2.982 m² uitbreiden en de gebruiksoppervlakte van de winkel 2.819 m² bedraagt. Dit zou neerkomen op 83 in plaats van 43 parkeerplaatsen.
Daarnaast staat in de beleidsregel een richtlijn voor een maximaal acceptabele loopafstand van 100 meter, indien parkeerplekken niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Cliënt heeft met zijn bovenwoning geen parkeerplaats op eigen terrein en het is zeer de vraag of hij binnen 100 meter van zijn woning kan parkeren op het nieuw aan te leggen parkeerterrein. De initiatiefnemer moet aantonen dat de parkeerbehoefte van de bewoners kan worden gecompenseerd binnen redelijke loopafstand in de openbare ruimte. Daarnaast heeft de gemeente onvoldoende meegenomen dat de parkeerdruk binnen de wijk is toegenomen door recent gevestigde horeca.
Voorts wordt door de indiener van de zienswijze nog opgemerkt dat de percentages voor dubbelgebruik in de beleidsregel parkeren niet langer als uitgangspunt kunnen dienen nu deze met het oog op COVID-19 en het thuiswerkadvies achterhaald zijn.
- g. De wijk Kerschoten kenmerkt zich door een ruime opzet en de kleinschaligheid van de voorzieningen. De voorgestane verandering doet, aldus cliënt van de indiener van de zienswijze onevenredige afbreuk aan het karakter en de cultuurhistorische waarde van de wijk. De mix van wonen en voorzieningen die in de wijk wordt nagestreefd, slaat te veel uit naar voorzieningen. De plannen moeten daarom aangepast worden zodat er sprake zal zijn van voorzieningen die geen publiek van buiten de wijk zal aantrekken, maar met name de wijkbewoners zal bedienen.
- h. Gelet op het voorgaande vraagt de indiener van de zienswijze namens zijn cliënt om af te zien van besluitvorming dan wel de besluiten dusdanig te wijzigen dat er geen ingang van de supermarktketen aan de zuidkant zal worden geplaatst, dat de parkeerplekken aan de Voltastraat worden behouden en dat de verhoging van het dak van de supermarkten wordt beperkt.

Beoordeling

- a. Uit paragraaf 2 van deze nota, blijkt dat zowel de direct omwonenden als de bewoners in de buurt vanaf 2015 zijn betrokken bij de plannen. Hun inbreng heeft ook op een aantal punten geleid tot aanpassing van de plannen. Van een onzorgvuldig participatietraject is daarom naar onze mening geen sprake. Voordat besluitvorming (en een weging van alle belangen) plaatsvindt, heeft iedereen over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kunnen geven.
- b. Zie de beantwoording onder c, d, en e. Gezien de beantwoording t.a.v. uitzicht, lichtinval, privacy en geluid delen wij de mening van de cliënt van de indiener van de zienswijze niet dat sprake is van een onaanvaardbaar plan, waardoor niet langer kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat.
- c. Zie de thematische beantwoording onder 4.1.
- d. Zie de thematische beantwoording onder 4.5.
- e. Zie de thematische beantwoording onder 4.1.
- f. Zie de thematische beantwoording onder 4.3.
- g. Wij vinden het belangrijk dat winkelcentrum Kerschoten als belangrijke voorziening voor de wijk Kerschoten en omgeving blijft bestaan. Supermarkten hebben een belangrijke (trekkers)rol voor winkelcentra. In de huidige omvang zijn de supermarkten te gering om ze exploitabel te houden. Voor behoud en versterking van het winkelcentrum voor ondernemers op en gebruikers van het winkelcentrum is een serieuze ingreep nodig. Een daarvan is het uitbreiden van de supermarkten. Van een zodanige uitbreiding van voorzieningen dat sprake zal zijn van onevenredig veel winkelend publiek van buiten de wijk, zal naar onze mening geen sprake zijn.
- Samen met de indiener van de zienswijze vinden wij de cultuurhistorische waarde die aan het winkelcentrum en de wijk Kerschoten als geheel worden toegekend belangrijk. Daarom is de karakteristieke stedenbouwkundige opzet en architectuur van het winkelcentrum het uitgangspunt voor renovatie en nieuwbouw. De nieuwbouw zet in op zoveel mogelijk behoud van de bestaande structuur, zoals ook beschreven in de toelichting. Wij delen de mening van de indiener van de zienswijze dan ook niet dat met dit plan sprake is van een onevenredige afbreuk van deze waarde.
- Opgemerkt wordt dat ook reeds in een vroeg stadium advies is gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan als over reeds ingediende aanvragen omgevingsvergunning. De Commissie adviseert nadrukkelijk over het aspect cultuurhistorische waarde. Na diverse overleggen en aanpassingen in de plannen, is een positief advies afgegeven. Voor een aantasting van de cultuurhistorische waarde hoeft ons inziens dus niet te worden gevreesd.
- h. Zie voor de beantwoording onder conclusie

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.6 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 november 2021

Inhoud van de zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat haar woongenot hierdoor wordt aangetast. Ze heeft hiervoor de volgende argumenten:

- a. De indiener van de zienswijze geeft aan al jaren naar tevredenheid boven het winkelcentrum te wonen en tot nu toe de overlast voor lief te hebben genomen. Zij vreest door dit plan echter geluidsoverlast door het verplaatsen van de entrees van beide supermarkten naar een locatie direct onder haar woning. Deze geluidsoverlast bestaat uit

- lawaai van mensen, vooral rondhangende scholieren en winkelwagentjes. Daarnaast vreest ze geluidsoverlast door manoeuvrerende vrachtwagens bij het inpandig parkeren.
- De indiener van de zienswijze geeft aan dat door het inpandig laden en lossen de bebouwing fors moeten worden verhoogd. Op die daken komen dan nog de koelinstallaties. Haar uitzicht wordt hierdoor compleet ontnomen. Ze kijkt aan tegen een muur en een installatie in plaats van het vrije uitzicht dat ze nu heeft.
 - De indiener van de zienswijze stelt dat door het vervallen van parkeerplaatsen er voor bewoners en winkelend publiek tekort parkeerplaatsen zijn.
 - De indiener van de zienswijze vreest dat haar woning door de versmalling en het instellen van eenrichtingsverkeer moeilijk bereikbaar wordt voor haarzelf en de hulpdiensten. Zeker als er toch op straat geparkeerd wordt om te laden- en lossen.
 - Het verwijderen van de groenstrook gaat de indiener van de zienswijze zeer aan het hart. Het is het enige groen waar ze op uitkijkt en wat nog iets van natuur in de straat brengt. Er worden dan wel sedumdaken op de uitbreiding van de supermarkt aangebracht, maar door de hoogte van de uitbouw zal ze daar weinig van zien.

Beoordeling

- Zie de thematische beantwoording onder 4.5 .
- Zie de thematische beantwoording onder 4.1.
- Zie de thematische beantwoording onder 4.3.
- De rijbaan van de Voltastraat zal niet worden versmald, deze wordt zelfs iets breder. Wel wordt de straat verlegd. Tevens verdwijnen de haakse parkeerplaatsen. Het instellen van eenrichtingsverkeer geldt alleen voor vrachtwagens en dus niet voor personenauto's en hulpdiensten. Vrees voor moeilijke bereikbaarheid is dan ook niet nodig.
- Zie de thematische beantwoording onder 4.2.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.7 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 november 2021

Inhoud van de zienswijze

- De indiener van de zienswijze woont boven de supermarkt. In het blok ernaast bevindt zich de andere supermarkt. Door de uitbreiding, die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, vermindert indieners woongenot. De woning wordt volledig ingebouwd door de uitbreiding met een groot en hoger dak, die op ooghoogte komt en waardoor het uitzicht ernstig wordt belemmerd. Vanaf indieners terras kijk je rechtstreeks op het dak van de uitbreiding. Dit is ondanks de bekleding van het dak met sedum niet acceptabel
- De indiener van de zienswijze geeft aan dat geluidsoverlast, bijvoorbeeld door laden en lossen tussen 6.00 en 20.00 uur al jaren een punt voor bewoners is. De indiener verwacht dat de geluidsoverlast ernstig gaat toenemen. Dit door meer parkeerbewegingen van winkelend publiek, het dichtslaan van portieren vanwege de aanleg van een grote parkeerplaats en doordat er aan de achterzijde (Voltastraat) een nieuwe in- en uitgang komt voor de supermarkten en daarmee samenhangend geluid van winkelend publiek met winkelwagens en door manoeuvrerende vrachtwagens ter plaatse van het inpandig laden en lossen. De indiener van de zienswijze geeft aan dat dit niet om een aantal momenten per dag gaat, maar dat de overlast gedurende de hele dag, 7 dagen per week plaatsvindt.
- De indiener van de zienswijze geeft aan het jammer te vinden dat het groen en de bomen zullen verdwijnen.
- In het plan staat dat de supermarkten inpandig zullen gaan laden- en lossen. De indiener van de zienswijze vraagt hoe zekerheid wordt gegeven dat de inpandige laad- en losruimte door de supermarkten niet gebruikt wordt als winkel.

Beoordeling

- a. Zie de thematische beantwoording onder 4.1.
- b. Zie de thematische beantwoording onder 4.5.
- c. Zie de thematische beantwoording onder 4.2.
- d. Zie de thematische beantwoording onder 4.4.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.8 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 december 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze geeft aan dat hem en andere eigenaren van de woningen boven het winkelcentrum door de eigenaar van de supermarktpanden compensatie is beloofd wegens vermindering van privacy en het wooncomfort. De indiener van de zienswijze vindt het voorgestelde bedrag te laag. Ook is hij/zij van mening dat dit voor de besluitvormingsprocedure goed geregeld had moeten worden. Nu hebben bewoners het nakijken.
- b. De indiener van de zienswijze stelt dat er geluidsoverlast zal ontstaan gedurende de aanleg- en bouwperiode.

Beoordeling

- a. Zie de thematische beantwoording onder 4.6.
- b. Zie de thematische beantwoording onder 4.5.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

4 Thematische beantwoording zienswijzen

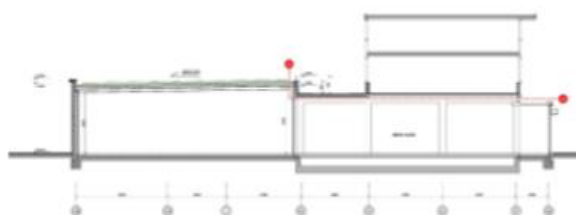
4.1 Uitzicht, Privacy en lichtinval

Op uitbreiding supermarkt

Door de uitbreiding van de supermarkten, waaronder ook de verhoging van de bebouwing die nodig is voor inpandig laden- en lossen, zal er sprake zijn van een ander uitzicht vanuit de bovengelige woningen, in het bijzonder naar beneden toe. Waar nu de Voltastraat ligt met parkeervakken, zal de uitbreiding van de supermarkten plaatsvinden. In plaats van zicht naar beneden op een straat en parkeerplaatsen zal het zicht deels op het platte groene sedum dak zijn.



Figuur 1 doorsnede bestaand



Figuur 2 doorsnede nieuwbouw

Het verdere uitzicht wordt echter niet anders. Verder is van belang dat er sprake is van een stedelijke omgeving. Verandering van uitzicht is inherent aan het wonen in een dergelijke omgeving. Bovendien wordt het uitzicht van de bewoners aan de zuidkant nu al gedomineerd door wegen, flatgebouwen en woningen.

Er is geen sprake van enige bebouwing die voor de bestaande woninggevels (ramen) uitkomt. Het is daarom niet aannemelijk dat van verminderde lichtinval sprake is. Zeker niet nu het om een op het zuiden georiënteerde gevel gaat.

De koelinstallaties van de supermarkten worden ofwel geheel uit het zicht geplaatst, ofwel in overleg met de bewoners, verdiept aangelegd, zodat zij er niet tegenaan kijken. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waar ze wel in het zicht staan.

Door de uitbreiding wordt de afstand tussen de dakterrassen en de mensen op straat groter dan nu het geval is en zal eventuele inkijk vanaf de grond juist minder zijn. Het onderhavige plangebied maakt zoals gesteld deel uit van een reeds bestaande stedelijke omgeving. Enige inkijk is inherent aan het wonen in een dergelijke omgeving.

Er zal kortom sprake zijn van een andere situatie dan nu het geval is. Wij zijn echter van mening dat er geen sprake is van een zodanig onaanvaardbare situatie of onaanvaardbare inbreuk op het uitzicht en de privacy dat bij afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn, namelijk het voortbestaan en het toekomstbestendig maken van een belangrijke voorziening in de wijk Kerschoten.

Op parkeerplaats

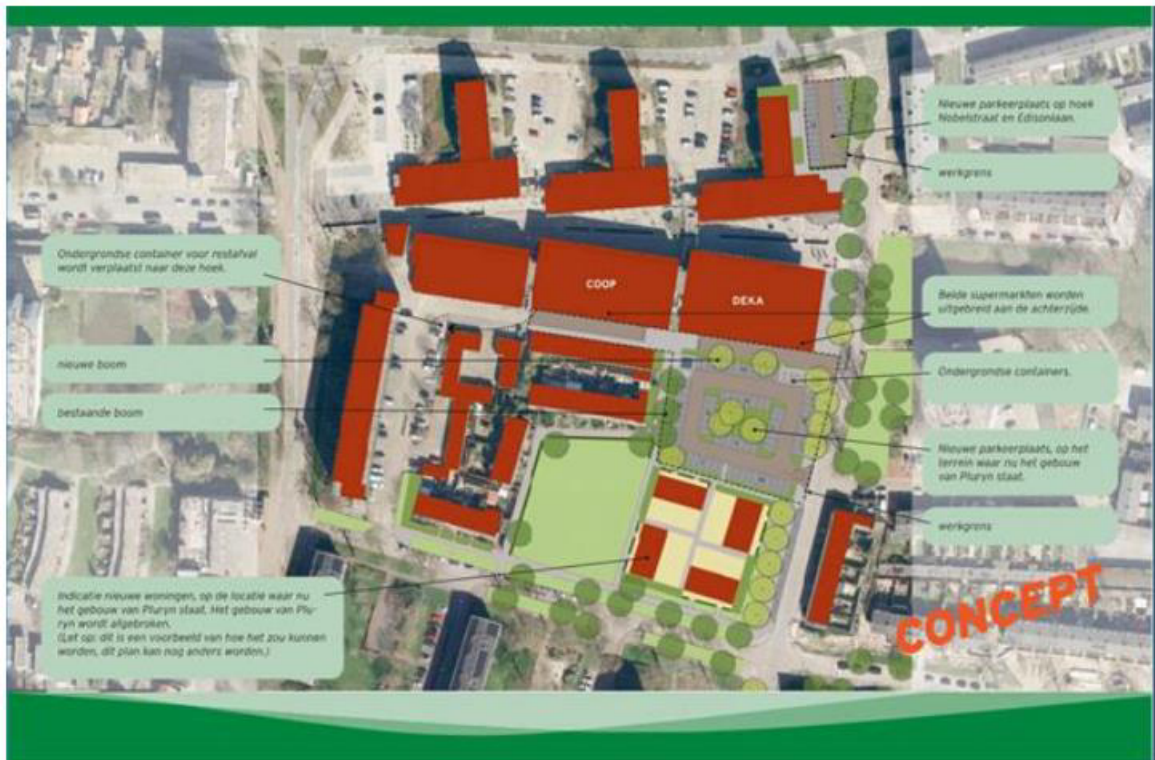
Door behoud van bestaande en het aanplanten van nieuwe bomen en stuiken zal het zicht (vanaf de begane grond) op het nieuwe parkeerterrein aan de zuidkant van het winkelcentrum beperkt zijn.

4.2 Groen

Ook wij vinden het jammer dat een deel van de bestaande bomen en groen moeten verdwijnen. In het belang van het revitaliseren van het winkelcentrum en de ruimte die daarvoor beschikbaar is, is dit onvermijdelijk.

Een aantal bestaande bomen ten westen van het terrein van Pluryn blijft overigens behouden. Ook worden nieuwe bomen geplant. Het parkeerterrein wordt omringd door begeleidend beplanting, voor een zo groen mogelijke uitstraling.

Zie ook het voorlopig ontwerp parkeerplaatsen hieronder. Deze is tevens opgenomen in de toelichting.



4.3 Parkeren

Aanleg- en bouwfase

Alvorens de uitbreiding van de supermarkten kan plaatsvinden, zijn voorbereidende werkzaamheden nodig die bestaan uit:

- het verleggen van kabels en leidingen door nutspartijen in de Voltastraat en aan de kopse kant van de supermarkt (Nobelstraat).
- Het verleggen riolering in de Voltastraat en bouwrijp maken terrein door gemeentelijk aannemer zodat ontwikkelaar kan gaan bouwen.

Voor bewoners die parkeren aan de Voltastraat zal in de fase van bouwrijp maken door de gemeentelijk aannemer een tijdelijke parkeerplaats aangelegd gaan worden op het terrein waar het gebouw van Pluryn nog staat.

In deze fase zal ook de nieuwe parkeerplaats in de hoek van de Nobelstraat met de Edisonlaan worden aangelegd voor bezoekers van de winkels.

Tijdens uitvoeringswerkzaamheden van nutspartijen en gemeentelijk aannemer is het aan de uitvoerende partijen om direct betrokkenen te informeren en af te stemmen over:

- de planning van de uitvoering;
- de overlast en mogelijke beperkingen;
- de bereikbaarheid van tijdelijke voorzieningen

Gedurende de uitvoering kan het voorkomen dat toegangen tijdelijk niet bereikbaar zijn.

Gebruiksphase

Zoals ook uit de toelichting blijkt, legt de beleidsregel Parkeren vast wat wordt verstaan onder het realiseren van 'voldoende parkeerruimte voor auto en fiets en voor laden en lossen'. De beleidsregel geeft inzicht in het aantal, de kwaliteit en de plek van de te realiseren parkeerplaatsen. Het bepalen van 'voldoende parkeerruimte' gebeurt bijvoorbeeld door het hanteren van parkeernormen voor fietsen en auto's. De beleidsregel dient (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) als toetsingskader bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en bepaalt hoe de parkeerregel in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte wordt in beginsel alleen rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan dan wel het wijzigen van het gebruik binnen een bestaand gebouw. Een eventueel bestaand tekort, ook wel historisch tekort genoemd, kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.

De Beleidsregel Parkeren vervangt de notitie Actualisatie Parkeernota (2004) en de daarin opgenomen parkeernormen. Voor aanvragen om een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan moet worden herzien en die zijn ingediend voor vaststelling van de Beleidsregel Parkeren is de Beleidsregel Parkeren niet van toepassing maar wordt in beginsel getoetst aan de notitie Actualisatie Parkeernota (2004).

Het initiatief tot uitbreiding van het winkelcentrum en daarmee de voorbereiding voor dit bestemmingsplan is gestart voor vaststelling van de thans geldende Beleidsregel Parkeren. Daarom is conform deze beleidsregel gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de notitie Actualisatie Parkeernota (2004), zoals opgenomen in bijlage 2 van de Bijlagen bij de toelichting.

De locatie van deze ontwikkeling is gelegen buiten het stadscentrum en betreft op grond van de detailhandelsvisie een 'wijkwinkelcentrum'. De daarvoor geldende parkeernorm is 4 parkeerplaatsen per 100 m² toegevoegd bvo. Er is niet aangesloten bij de parkeernorm voor een 'supermarkt', omdat het hier geen solitaire supermarkt, maar een supermarkt op een wijkwinkelcentrum betreft. De norm voor een 'wijkwinkelcentrum' bestaat uit een gemiddelde van alle op het winkelcentrum toegestane en aanwezige functies, waaronder horeca.

In de notitie Actualisatie Parkeernota (2004) is ten aanzien van loopafstanden en dubbelgebruik niets geregeld. De dichtstbijzijnde parkeerplaats op het nieuw aan te leggen parkeerterrein aan de zuidkant van het winkelcentrum is hemelsbreed op iets meer dan 100 m gelegen van de woning van de indiener van de zienswijze onder 3.5. Er zijn echter dicht bij de woning van deze indiener van de zienswijze bestaande (openbare) parkeerplaatsen aanwezig (o.a. aan de Voltastraat). Ook worden als gevolg van de uitbreiding van de supermarkten niet minder parkeerplaatsen gerealiseerd vanwege dubbelgebruik.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen die vervallen ter plaatse van de uitbreiding van de supermarkten (44) wordt opgemerkt dat deze weer terugkomen op het nieuwe parkeerterrein ten zuiden van het winkelcentrum. Het is dus niet zo, dat bestaande parkeerplaatsen verdwijnen.

4.4 Laden en lossen

Om te verzekeren dat het laden en lossen in pandig plaatsvindt en de daarvoor bedoelde ruimten niet voor andere doeleinden worden gebruikt, is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen (artikel 3.1 onder b) dat ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' uitsluitend laden en lossen is toegestaan. Ander gebruik, zoals voor winkelruimte of opslag is niet toegestaan.

De in pandige laad- en losruimten zijn zodanig ontworpen dat in- en uitrijden zonder manoeuvreren mogelijk is.

De andere winkels aan de zuidkant worden niet uitgebreid in dit plan en in zoverre verandert er ook niets aan hun bedrijfsvoering. Dat betekent dat het laden en lossen door vrachtwagens voor deze winkels op straat zal blijven plaatsvinden. Wel zal het laden en lossen minder zijn dan in de huidige situatie nu de supermarkten in pandig gaan laden en lossen.

4.5 Geluid

Aanleg- en bouwfase

In de aanleg- en bouwfase kan helaas sprake zijn van hinder en geluidsoverlast. Dit is niet een aspect dat geregeld kan worden in het bestemmingsplan. Wel bevat het Bouwbesluit 2012 hierover regels ([artikel 8.3](#)). Wij achten het in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning aannemelijk dat op dit punt aan het Bouwbesluit voldaan kan worden. Burgemeester en wethouders kunnen desgevraagd ontheffing verlenen van genoemde regels.

Gebruiksfasen

Om te beoordelen of met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening, oftewel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het geluidsrapport van 3 september 2021, opgesteld door RoyalHaskoningDHV is uitgegaan van

een 'worst-case benadering'. Daarmee wordt in dit geval bedoeld dat ter beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling de geluidsbelasting van het totale winkelcentrum (na de uitbreiding) is onderzocht. Bronnen die daarbij zijn beschouwd zijn verkeersbewegingen van auto's van winkelend publiek, laden- en lossen door leveranciers van de winkels, het gebruik van winkelwagens en installaties op het dak van de supermarkten.

Van belang daarbij is dat de geluidbelasting van verkeersbewegingen en parkeren volledig toegerekend is aan het winkelend publiek, terwijl deze voor een deel ook van bewoners afkomstig is.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de woningen van een aantal indieners van een zienswijze sprake is van een overschrijding van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus met 1 en 2 dB(A) in de dag- en avondperiode dan wel alleen in de dagperiode. Bij een overschrijding van de richtwaarde moet gemotiveerd worden of deze in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar kunnen worden geacht. Deze onderbouwing is te vinden in de toelichting (paragraaf 5.3.4). Samengevat zijn wij van mening dat gelet op de beperkte overschrijdingen van de richtwaarden, het hoog stedelijke karakter van de omgeving, 'de worst-case benadering' in het onderzoek en de toegepaste geluid mitigerende maatregelen die zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de zienswijze over stemgeluid van winkelend publiek wordt opgemerkt dat dit inderdaad niet is meegenomen in het onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet dit aspect indien relevant worden beoordeeld. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een horecagelegenheid met een terras dat tot laat in de avond open is. In dit geval betreft het gebiedseigen geluid dat samenhangt met de openingstijden van het winkelcentrum, waarbij stemgeluid niet relevant is ten opzichte van de overige geluiden.

Ten aanzien van de positie van de ingang wordt opgemerkt dat het akoestisch gezien alleen relevant is waar er gelopen wordt met winkelwagens en waar deze gestald worden. Beide aspecten zijn op een goede manier meegenomen in het onderzoek.

Ten aanzien van de inpandige laad- en losruimten wordt opgemerkt dat deze zodanig zijn ontworpen dat in- en uitrijden zonder manoeuvreren mogelijk is. In het geluidsonderzoek is van dit uitgangspunt uitgegaan.

Tot slot is in artikel 3.4.2 onder a is bepaald dat het inpandig laden en lossen met gesloten deuren moet plaatsvinden. Er zal van galm naar de buurt dus geen sprake zijn.

4.6 Compensatie schade / Planschade

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven.

5 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. In de toelichting (paragraaf 3.2) van het ontwerp bestemmingsplan staat dat aan de noordzijde van het winkelcentrum op de hoek met de Nobelstraat en de Edisonlaan een parkeerterrein wordt gerealiseerd met 22 parkeerplaatsen. Dit moet zijn 19 parkeerplaatsen. Reden hiervoor is het optimaliseren van het ontwerp vanwege laden en lossen, waardoor 3 parkeerplaatsen vervallen. Dit zal worden aangepast in de toelichting. Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op 97. Hiermee wordt nog steeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
2. In bijlage 10 en 12 van de bijlagen bij de toelichting is de machtiging SMP Noord en Zuid vervangen door de juiste documenten.