

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Lunteren, Albert Heijn

Anonieme versie

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding
- 1.1 Algemeen
- 1.2 Status Nota van Zienswijzen en wettelijke procedure
- 1.3 Ingekomen zienswijzen
- 2 Zienswijzen
 - samenvatting
 - beoordeling
 - conclusie
- 3 Verslag Zienswijzenoverleg

1 Inleiding

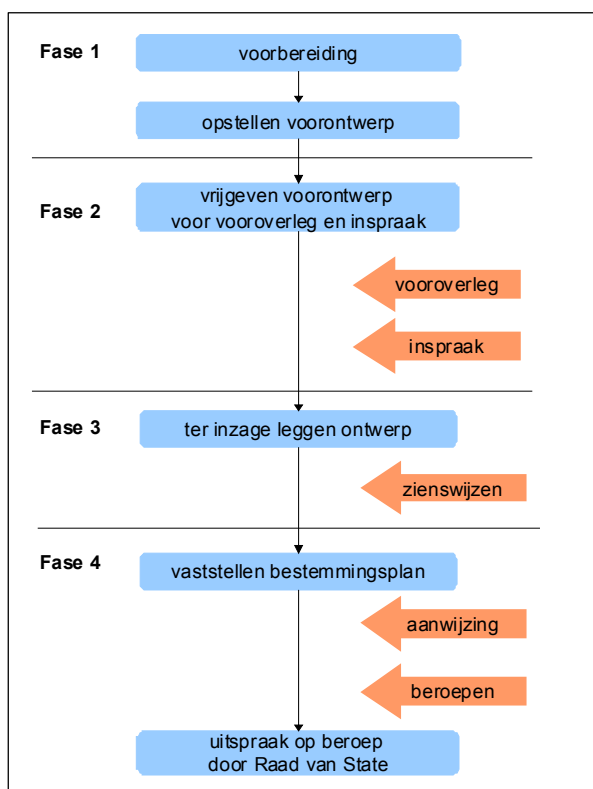
1.1 Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Lunteren, Albert Heijn heeft van donderdag 28 februari tot en met woensdag 10 april 2013 ter inzage gelegen in het Informatiecentrum Bouwen, Wonen en Milieu van de gemeente Ede. Vrijwel tegelijkertijd is het wettelijk vooroverleg met daarvoor in aanmerking komende instanties gevoerd. Het ontwerp gaf hen geen aanleiding tot commentaar.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting zijn, behalve op de gemeentelijke website, ook op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werden ze voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar.

Ter bescherming van hun persoonlijke levenssfeer zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen in deze internetversie van de Nota geanonimiseerd.

1.2 Status Nota van Zienswijzen en wettelijke procedure



Status

Deze Nota van Zienswijzen maak deel uit van het bestemmingsplan Lunteren, Albert Heijn.

Procedure bestemmingsplan

De voorbereiding van een bestemmingsplan begint doorgaans met de opstelling van een zogenaamd voorontwerp. In dit geval is die fase overgeslagen. Op basis van een ontwerp-bestemmingsplan vond er in Lunteren een informatie-avond en overleg met met daarvoor in aanmerking komende instanties plaats. Het ontwerp van het bestemmingsplan Lunteren, Albert Heijn heeft inmiddels de derde fase doorlopen. Dat betekent dat nu over de vaststelling ervan kan worden beslist.

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De uiteindelijke beslissing op dat beroep bepaalt of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn acht zienswijzen ontvangen. Ze zijn alle ontvankelijk. Een samenvatting en inhoudelijke beoordeling ervan staan vermeld in paragraaf 2.

2 Zienswijzen

Van onderstaande personen en instanties zijn zienswijzen ontvangen:

1. NN
2. NN (Namens NN)
3. NN
4. NN
5. NN
6. NN
7. NN
8. NN

Samenvatting zienswijzen

1 NN

- a. NN vraagt zich af of het huidig en toekomstig aantal parkeerplaatsen in het bestemmingsplan juist is vermeld. Ze gaat er daarbij vanuit dat voor een supermarkt, die de gehele dag geopend is, meer parkeerplaatsen nodig zijn dan voor de verdwijnende horecazaken. Die laatste zijn immers overdag beperkt opengesteld.
- b. Naar haar mening dienen dichtgeplakte ramen en deuren te worden voorkomen.

Beoordeling zienswijzen

Ad a

Op 31 maart 2011 is de Nota Parkeernormering gemeente Ede vastgesteld. Bij de opstelling ervan is gebruik gemaakt van de richtlijnen van de landelijk werkende kennisorganisatie CROW. Die zijn echter niet bindend. De Edese parkeernormen wijken er slechts in zeer geringe mate van af. Dat houdt verband met specifieke lokale wensen en omstandigheden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de uit te oefenen functie en het gebied van vestiging.

Het nieuwbouwprogramma omvat de volgende panden:

- | | |
|---|----------------------|
| a. Dorpsstraat 52 (AH-supermarkt, brutovloeroppervlak | 895 m ²) |
| b. Dorpsstraat 48 – 50 (Bloemhandel van Zanten | 320 m ²) |
| c. Dorpsstraat 58-60 (Pizzeria Cleopatra/annex bar 't Klompje | 188 m ²) |

Huidig totaal brutovloeroppervlak	1403 m ²
-----------------------------------	---------------------

Na planrealisering zal de brutovloeroppervlak op de begane vloer van de AH-supermarkt 1645 m² gaan bedragen. De bruto-toevoeging aan vloeroppervlak bedraagt dus 1645m² - 1403 m² = 242 m².

Volgens vaste jurisprudentie mag bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de planrealisering. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing kan worden gelaten¹. Een uitzondering op deze hoofdregel doet zich voor als het bestaande tekort aan parkeergelegenheid zich "als direct gevolg van het bouwplan" op méér dagen dan voorheen voordoet². In de betreffende uitspraak ging het om een situatie waarin een vergunninghouder de bij een horecabedrijf behorende zaalaccommodatie na de verbouwing en uitbreiding frequenter zou gaan gebruiken. Die situatie doet zich in dit geval niet voor.

Behalve een supermarkt omvat het nieuwbouwplan ook zes nieuwe bovenwoningen. Daar staat echter tegenover dat er nu nog *negen* bovenwoningen zijn. Per saldo zal dus het aantal bovenwoningen met *drie* afnemen.

De aan het bestemmingsplan rechtstreeks toe te rekenen parkeerbehoefte als gevolg van de planrealisering is als volgt berekend.

Nieuwe situatie

Winkel (1645/100) x 3,8 =	62.51 parkeerplaatsen.
Woningen 6 x 1.7 =	10.20 parkeerplaatsen.
Totaal nodig =	72.71 parkeerplaatsen

Oude situatie:

Winkels (1195/100) x 3,8 = 45.41 parkeerplaatsen

Horeca cafe 't Klompje (188/2) = 94 m², daarvoor geldt conform de gemeentenorm per 100 m² - 7 parkeerplaatsen = 6.58 parkeerplaatsen.

Horeca restaurant Cleopatra (188/2) = 94 m², daarvoor geldt conform de gemeentenorm per 100 m² - 15 parkeerplaatsen = 14.4 parkeerplaatsen.

Woningen = 9 x 1.7 = 15.3 parkeerplaatsen

Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen = 81.69 parkeerplaatsen.

81.69 – 72.71 parkeerplaatsen resulteert in een overschot van 8.98 (afgerond: 9) parkeerplaatsen.

De initiatiefnemer zal op het Wilbrinkplein 19 nieuwe parkeerplaatsen aanleggen. Vier daarvan op eigen terrein, zes gedeeltelijk op zijn en gemeenteterrein en 9 op gemeentelijk terrein. Van die zes op gemeenschappelijk terrein zijn er drie toe te rekenen aan Becedo (6:2=3) zodat er 7 parkeerplaatsen (4+ 6:2) op eigen terrein worden aangelegd.

Rekening houdend met enkel de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de planrealisering (zie bovenstaande jurisprudentie) voldoet het plan aldus aan de gemeentelijke parkeernormering.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren zijn er – samenvattend- geen feiten of omstandigheden die zich tegen planvaststelling verzetten.

Ad b

Door Becedo is schriftelijk verklaard dat de ramen, etalages en andere openingen van het winkelpand niet zullen worden dichtgeplakt met met reclame-uitingen of andere aankondigingen van commerciële aard. Die afspraken zijn tevens opgenomen in een door Becedo en de gemeente Ede gesloten exploitatie-overeenkomst.

¹ o.a. ABRS 11 augustus 2010, nr. 200910174/1, publicatie Stichting Advisering Bestuursrecht (StaB)1/2011

² ABRS 5 oktober 2005, GemStem 2006, 7250,68.

Conclusie: De zienswijzen sub 1 geven geen aanleiding tot gewijzigde planvaststelling of om van planvaststelling af te zien. De plantoelichting zal met inachtneming van het gestelde sub a worden aangepast.

2 NN (namens NN)

Samenvatting zienswijzen

- a. Het bestemmingsplan maakt in vergelijking met het nu nog geldende een verdrievoudiging van het brutovloeroppervlak mogelijk zonder dat expliciet onderzoek is verricht;
- b. In het bestemmingsplan (althans de plantoelichting) is op geen enkele wijze gemotiveerd waarom in afwijking van het geldend bestemmingsplan –dat uitdrukkelijk uitgaat van relatief kleine detailhandelsvestigingen- is gekozen voor een brutovloeroppervlak van circa 1600 m². Ook op dit punt mist reclamant expliciet onderzoek.
- c. Het plan voorziet niet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om de toename van de parkeerbehoefte te kunnen opvangen. Een berekening op basis van de gebruikelijke CROW kengetallen ontbreekt.
- d. Er is geen onderzoek verricht naar de te verwachten toename van verkeersstromen en de gevolgen daarvan voor de verkeersveiligheid.
- e. Gewaarborg moet zijn dat ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen in verband met te verwachten (indirecte) geluidhinder, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook daar is geen onderzoek naar gedaan.
- f. Er is geen onderzoek verricht naar eventueel te beschermen natuurwaarde.

Beoordeling zienswijzen

Ad a

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan achtten wij het niet aannemelijk dat het voorliggend bestemmingsplan aanmerkelijke gevolgen zou kunnen hebben voor het voorzieningenniveau van Lunteren. Daarom is aanvankelijk afgezien van onderzoek. Die beslissing is gebaseerd op bestaande detailhandelsgegevens³ en de huidige en beoogde omvang van de AH-winkel. De effecten van het bestemmingsplan voor het functioneren van andere winkels in Lunteren werden daarbij ingeschat als zijnde “nihil”. En van een duurzame ontwrichting van het locale voorzieningenniveau zou naar verwachting in het geheel geen sprake zijn.

Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is alsnog besloten tot een distributie-planologisch onderzoek (hierna dpo)⁴. Er bestond behoefte aan een vakkundige beoordeling van de eerder genoemde aannames en veronderstellingen om daarmee de beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan van een stevige(r) basis te voorzien. De uitkomsten van dat onderzoek bevestigen die verwachtingen en aannames.

Alvorens daarop nader in te gaan dient de vraag te worden beantwoord of ná de terinzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan alsnog onderzoek kan worden gedaan. Die vraag beantwoorden wij bevestigend. Een distributie-planologisch onderzoek is niet verplicht. Bovendien is een gemeenteraad bevoegd om zijn vaststellingsbesluit nader te onderbouwen indien hij dat uit een oogpunt van zorgvuldigheid nodig vindt.

³ Evaluatie Nota Detailhandel 2009 en Koopstromenonderzoek in Ede, uitgevoerd door Intomart (2008)

⁴ DPO Albert Heijn Lunteren; Rosmalen, oktober 2013/ BRO, rapportnr. 203X01052.077008

Inhoudelijk geeft zienswijze sub a aanleiding om het volgende op te merken. NN constateert een leegstand van 10%. Zij baseert dat op tabel 2.1 uit van het dpo. In die tabel is vermeld dat het gaat om 7 winkels. Op een totaal aantal winkels in Lunteren van 70 is dat inderdaad 10%. Maar wanneer de leegstand zou worden uitgedrukt in winkelvloeroppervlakte, blijkt dat het gaat om in totaal 789 m² wvo. Dat is slechts 5% van de totale winkelvloeroppervlakte.

Een nadere beschouwing van het centrumgebied van Lunteren leert dat er 6 kleine leegstaande winkels zijn, in omvang variërend van 50 tot 160 m² wvo. In totaliteit gaat het om 539 m² wvo. In het centrum zijn 59 winkels gevestigd met een gezamenlijke omvang van 12.179 m² wvo. Het leegstandspercentage bedraagt daar dus 10% van het aantal winkels. Maar uitgedrukt in wvo is dat slechts 4,5%. Daarnaast blijkt dat in het centrum van Lunteren de leegstand van kortlopende aard is. Alle 6 leegstaande winkels zijn door Locatus⁵ ingedeeld in de categorie aanvangs/frictieleegstand. Ze staan nog niet langer leeg dan maximaal 12 maanden. Van een langdurige of structurele leegstand in het centrum van Lunteren is dan ook geen sprake.

Namens NN is voorts opgemerkt dat er als gevolg van dit bestemmingsplan in de dagelijkse goederensector een overschot zal ontstaan van circa 500 m². In de niet-dagelijkse goederensector zou er volgens haar al sprake zijn van een overschot van 2.000 á 3.000 m² wvo.

Dat laatste is juist. In de marktruimteberekening die de gemeente Ede heeft laten uitvoeren is in de niet-dagelijkse goederensector inderdaad een sprake van een overschot van 2.000 á 3.000 m² wvo. Dat wil echter niet per definitie zeggen dat er in 2020/25 ook zoveel m² leeg zullen staan. Ondernemers zullen trachten om door middel van kostenreductie te volstaan met lagere omzetten per m² wvo, zodat hun functioneren en rentabiliteit niet worden aangetast. Overigens zal de uitbreiding van de Albert Heijn-vestiging niet leiden tot een verdere verhoging van de overcapaciteit. Het BRO-onderzoek concludeert dat er eerder sprake zal zijn van een verlaging in verband met zogenaamd combinatiebezoek.

Wat betreft de plannen die in aangrenzende gemeenten worden ontwikkeld kan het volgende worden opgemerkt. Zowel in Ede als in Veenendaal en Wageningen bestaan er plannen om het winkelareaal uit te breiden. Het onderzoek heeft zich niet specifiek gericht op beide laatstgenoemde gemeenten. Wel is er de verwachting dat die uitbreidingen mede zullen zijn ingegeven door de volgens provinciale berekeningen te verwachten groei van die gemeenten⁶. Daarbij komt dat de genoemde uitbreidingen zich vooral richten op dagelijkse artikelen. Bij een modern aanbod in Lunteren (waar de uitbreiding van de Albert Heijn een bijdrage aan zal leveren) zal dat niet leiden tot het wegvloeien van koopkracht uit Lunteren. Integendeel, een modern aanbod zal eerder leiden tot een behoud van de koopkrachtbinding of zelfs tot een verhoging hiervan. De kern Lunteren zal haar concurrentiepositie ten opzichte van omliggende gemeenten/kernen moeten behouden wil zij aan haar bewoners een prettig woon- en leefklimaat kunnen bieden.

Namens NN is ook de vraag opgeworpen of de koopstromen uit 2008, waarop het onderzoek zich baseerde, niet gedateerd zijn. De huidige economische crisis en de toegenomen internetverkoop zouden daaraan debet zijn.

Ook bij gelegenheid van het distributie-planologisch onderzoek is die vraag gesteld. Daarbij zijn de ontwikkelingen in beeld gebracht die sedert 2008 hebben plaatsgevonden en mogelijkwerwijs geleid zouden kunnen hebben tot andere koopstromen. Zie in dit verband paragraaf 2.3 van het BRO rapport. Uit die nadere analyse kwam naar voren dat er na 2008 in Lunteren een discount supermarkt aan het aanbod werd toegevoegd, waardoor het aanbod nog vollediger werd. In tegenstelling tot hetgeen namens NN is aangevoerd is er dus geen sprake van een daling van de binding, maar van een toename van de koopkrachtbinding sinds 2008. Voorts is bij het onderzoek rekening gehouden met mogelijke effecten van internet. Op het gebied van dagelijkse goederen zijn deze overigens nog zeer gering.

Ook op het gebied van niet-dagelijkse goederen is onderzocht of de in 2008 geconstateerde koopstromen nog actueel zijn. Als gevolg van de toename van de internetaankopen heeft het onderzoeksbureau de koopkrachtbinding in Lunteren in neerwaartse richting bijgesteld.

⁵ Locatus winkelinformatie; Woerden.

⁶ bron: Bevolkingsprognose Gelerland 2012,

Wat de bestedingen betreft heeft de onderzoeker gebruik gemaakt van de meest recente bestedingscijfers van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD). Deze dateren van juli 2012. Voor de komende jaren zijn deze op het niveau van 2012 gestabiliseerd. Met de toepassing van de cijfers uit het jaar 2012 is al een groot deel van de economische crisis ingecalculleerd. Immers de daling doet zich reeds voor vanaf 2008.

Namens NN is opgemerkt dat na realisatie van het project er een overcapaciteit gaat ontstaan van ruim 11% op het gebied van dagelijkse goederen. Tegelijkertijd stelt zij vast dat de koopkrachtbinding de komende jaren (verder) zal afnemen, waardoor het niet uitgesloten is dat deze overcapaciteit (en andere gesignaleerde ontwikkelingen) kunnen (en zullen) leiden tot een toename van de leegstand in Lunteren, hetgeen leidt tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Wij spreken dat tegen. Er is in het onderzoek wel degelijk rekening gehouden met te verwachten wijzigingen in de koopkrachtbinding. Voor een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat hoeft dus niet gevreesd te worden. Daarnaast heeft BRO in haar rapport aangegeven dat de uitbreiding van de Albert Heijn niet zal leiden tot een toename van de leegstand. Wij verwijzen in dit verband naar blz. 23 van de onderzoeksrapportage. Daarin staat dat de omzetsdalingen die bij de bestaande winkels op het gebied van dagelijkse goederen te verwachten zijn, niet zullen leiden tot bedrijfssluitingen. Immers de omzetten per m² vwo zullen in de toekomst ongeveer vergelijkbaar zijn met de omzetten die thans gerealiseerd worden. Een vergelijking met de jurisprudentie in Emmeloord (201200385/T1/R2 is dan ook niet aan de orde.

Ad b

Reclamant wijst er terecht op dat uit de planbeschrijving niet direct het plandoel valt af te leiden. De plantoelichting zal daarom worden aangevuld als volgt.

De huidige AH-supermarkt heeft op dit moment een omvang van 895 m² bvo⁷. Naar huidige maatstaven levert dat in de bedrijfsvoering de nodige beperkingen op. Een onderneming dient behalve winstgevend ook klant- en toekomstgericht te zijn. Dat kan ondermeer door tijdig in te spelen op trends en ontwikkelingen in het koopgedrag van de consumenten. Behalve de prijsstelling van de producten en de breedte van het assortiment vormen ook de bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, het gemak en de uitstraling van een winkel belangrijke overwegingen in de afwegingen van een consument. Een schaalvergroting maakt het mogelijk om maximaal in te spelen op die consumentenvoorkeuren en de gemiddelde produktiekosten te laten dalen.

Het voorliggend plan is ontwikkeld om de Albert Heijn-vestiging daartoe in staat te stellen. De onderneming kan zich daardoor beter profileren en haar eigen identiteit uitdragen. De trend tot schaalvergroting zet zich namelijk onmiskenbaar voort. De gemiddelde omvang van een supermarkt in Nederland bedraagt nu 874 m². Maar voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne (wijk)supermarkten hebben tegenwoordig vaak een omvang van circa 1500 m². In de grotere steden maken ze zelfs een schaalsprong tot 3000 en 4000 m² vwo. Ook in kleinere plaatsen doet zich een dergelijke ontwikkeling voor, zij het kleiner van omvang.

Maar behalve dat dient het bestemmingsplan plan ook een algemeen belang. Met de nieuwvestiging wordt namelijk bijgedragen aan de aantrekkingskracht, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het Lunterense centrum.

Ad c

Korthedshalve wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijzen, vermeld onder 1 sub a (NN).

Ad d

Ten behoeve van de planopstelling is zorgvuldig gekeken naar de huidige plaats en wijze van laden en lossen onderzocht. Die zijn uit een oogpunt van openbare veiligheid en logistiek niet optimaal. Mede om die reden heeft de initiatiefnemer besloten tot aankoop van het perceel Stationsstraat 25. Met de sloop van een daarop staande woning kwam ruimte vrij voor een verbeterde los- en laadplaats. Ook maakt die aankoop de aanleg van aanvullende parkeervoorzieningen mogelijk. De manoeuvreerruimte voor het toeleverend (vracht) verkeer kan daardoor worden vergroot en verbeterd. De achterzijde van de winkel zal

⁷ bruto vloeroppervlak

in de nieuwe situatie gemakkelijker bereikbaar zijn voor leveranciers. De locatie voor de bevoorrading van de supermarkt is bewust aan het Wilbrinkplein gesitueerd. Elders, met name aan de Dorpsstraat, ontbreekt de daarvoor de nodige manoeuvreerruimte. Bovendien komt aan de zijde van het Wilbrinkplein ook een entree tot de supermarkt. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied ontbreken alternatieven die qua fysieke ruimte, bereikbaarheid, logistiek en verkeersveiligheid voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Dat geldt zeker ook voor de hoofdwinkelstraat, in dit geval de Dorpsstraat.

De feitelijke uitbreiding van de supermarkt is, zeker als daarbij ook de huidige winkelvloeroppervlakte van de door de initiatiefnemer aangekochte belendende percelen wordt betrokken, relatief gering. Dat, én de verbeterde laad-, los- en parkeermogelijkheden waarin dit bestemmingsplan voorziet maken dat te verwachten verkeerstoename goed kan worden opgevangen. De huidige en toekomstige plansituatie gaven, al met al, geen aanleiding tot specifiek onderzoek. In de zienswijzen sub d wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of om van vaststelling af te zien.

Ad e

Ten behoeve van de planopstelling is gebruik gemaakt van de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dat is gedaan om in een vroeg stadium zicht te krijgen op de mogelijke invloed van de bedrijvigheid op andere functies in de omgeving. Met name voor de gevoelige functies, zoals wonen, is dat van belang. De brochure bevat richtlijnen voor het planologisch inpassen van functies en geeft ook aan wanneer dat niet kan. De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid.

Het plangebied is aan te merken als een centrumgebied waar zich voornamelijk detailhandelszaken en woningen bevinden. De huidige detailhandelsvestiging wordt uitgebreid. Ook wordt een aantal (bovengelegen) woningen vernieuwd en toegevoegd. Een supermarkt valt onder categorie 1 van bijlage 1 van de brochure. Hieraan is een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen verbonden. In bijlage 4 van de handreiking is aangegeven welke functies naast gevoelige bestemmingen kunnen plaatsvinden. Ook een supermarkt valt daaronder. Wel vereisen de (boven)woningen voldoende bouwkundige voorzieningen om eventuele hinder tot een minimum te beperken. Maar dat aspect valt buiten het bestek van een bestemmingsplan.

In de directe omgeving van het plan gebied zijn alleen bedrijven aanwezig die vallen onder categorie 1. Ook van bedrijven in de omgeving kan dus geen hinder worden verwacht in de te realiseren woningen. Samenvattend kan dan ook worden geconcludeerd dat vanuit een oogpunt van milieuzonering er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planrealisering.

Ad f

Er is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan geen onderzoek gedaan. Dat hield verband met de verwachting dat in dit centrumgebied de Flora- en Faunawet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg zou staan. Uit een oogpunt van zorgvuldigheid is nadien toch besloten om een zogenaamde *quick scan* uit te voeren van de mogelijke effecten die de uitvoering van het bestemmingsplan kan hebben op beschermde vogels en planten. Alle indieners van zienswijzen zijn alsnog in het bezit gesteld van de onderzoeken. Zij hebben drie weken de gelegenheid gehad om daarop te reageren. Daarbij is hen verzekerd dat hun reactie zal worden opgenomen in het verslag van het zienswijzenoverleg en betrokken bij de uiteindelijke beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De *quickscan* gaf aan dat niet kan worden uitgesloten dat zich onder de daken van de huidige bebouwing nesten van huismussen bevinden. Huismussen behoren tot beschermingscategorie 2. Die nesten zijn volgens de Flora- en Faunawet jaarrond beschermd. Daarom dient uitsluitel te worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie voor de huismus. Om met voldoende zekerheid te kunnen bepalen of de onderzoekslocatie een functie heeft voor die beschermde soort en zo ja, voor welke aantallen, is aanvullend veldonderzoek ingesteld. Dat is overigens ook gedaan met het oog op de gierzwaluwen. Ook zij behoren tot beschermingscategorie 2. Het aanvullend onderzoek heeft zich ten aanzien van die soort gericht op de beantwoording van de vraag of de gebouwen als broedplaats fungeren voor de gierzwaluw

en zo ja, om de aanwezige aantallen van de soort. De derde reden voor het aanvullend onderzoek vormden de vleermuizen. Op basis van de geschiktheidsbeoordeling kon niet worden uitgesloten dat de te slopen bebouwing een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen. Om te weten te komen of de te slopen bebouwing inderdaad zo'n functie heeft is gedurende de periode mei-september 2013 een protocollair veldonderzoek verricht.

Het aanvullend onderzoek vond plaats tussen 1 juni en eind september 2013.⁸ De resultaten ervan staan vermeld in het onderzoeksverslag van 4 oktober 2013, nummer 13063379. De conclusies en aanbeveling luiden als volgt: *"In het plangebied is geen vaste rust- en verblijfplaats van huismussen aanwezig. Gedurende het onderzoek is vastgesteld dat er zich in de te slopen/renoveren bebouwing in totaal 6 broedlocaties van de gierzwaluw bevinden [...]. De nesten bevinden zich onder de dakpannen. Gedurende het aanvullend onderzoek is tevens komen vast te staan dat het pand aan de Dorpsstraat 48 een functie heeft voor één gewone dwergvleermuis als zomerverblijf, en naar alle waarschijnlijkheid ook als paarverblijf en winterverblijf. Deze verblijfplaats is jaarrond beschermd."*

Het aanvragen van een ontheffing voor het verstoren van vaste rust- en verblijfplaats van gierzwaluwen en gewone dwergvleermuis is noodzakelijk. Door het treffen van mitigerende maatregelen kan overtreding van de Flora- en Faunawet worden voorkomen. De te nemen maatregelen zijn in te delen in de volgende vier stappen:

- a. alternatieve verblijfplaatsen aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van potentiële verblijfplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie;*
- b. onderzoekslocatie voor de ingreep ongeschikt maken voor beschermde soorten;*
- c. controleronde(s) om afwezigheid van beschermde soorten op moment van ingreep aan te tonen;*
- d. in de nieuwe situatie duurzame verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten creëren."*

Ter begeleiding van een verzoek om ontheffing ex artikel 75c van de Flora- en Faunawet is, als vervolg op het aanvullend onderzoek, een Activiteitenplan⁹ opgesteld. Ook dat plan is als bijlage aan deze plantoelichting toegevoegd. Het verzoek om ontheffing is op 4 oktober 2013 verzonden aan de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken.

De vraag of voor de uitvoering van een bestemmingsplan een vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet nodig is, en zo ja, of deze vrijstelling kan worden verleend, komt volgens vaste jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State¹⁰ in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van die wet. Dat doet er echter niet aan af dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld indien en voorzover op voorhand valt in te zien dat die wet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Dat zou het geval kunnen zijn als het onderzoek zou hebben gewezen op de aanwezigheid van jaarrond beschermde soorten. De daaronder vallende huismus is blijkens het aanvullend onderzoek niet in het plangebied aangetroffen. Voor de gierzwaluw (6 broedplaatsen) en de dwergvleermuis (één verblijfplaats aangetroffen) blijft volgens onderzoek de functionaliteit¹¹ behouden. Wel zijn in het kader van de voorgenomen sloop van de bestaande gebouwen planvoorbereiding (lees: sloop) ten behoeve van beide soorten zogenaamde mitigerende en/of compenserende maatregelen vereist. Voor de gierzwaluw gaat het daarbij om aanbod van nestgelegenheid, voor de gewone dwergvleermuis betreft het een verblijfsfunctie die tevens dienst kan doen als paarverblijf. Eerdervermeld onderzoek geeft aan dat beide soorten gebruik maken van kunstmatige nestgelegenheid/verblijfplaatsen. En voor de gewone dwergvleermuis geldt dat deze niet afhankelijk is van één verblijfplaats. Met het oog daarop zullen buiten het broedseizoen maatregelen worden getroffen ten behoeve van de gierzwaluw.

Samenvattend blijft de functionaliteit van de voortplantings- of vaste verblijfplaats van de gierzwaluw gegarandeerd. De verstoring als gevolg van de voorgenomen sloop is blijkens onderzoek niet van

⁸ tussen 1 juni en 15 juli 2013 vonden er vier veldonderzoeken m.b.t. gierzwaluwen plaats; van 24 juni tot 15 juli zijn er vier veldonderzoeken m.b.t. de huismus uitgevoerd en tussen juni en eind september hadden die onderzoeken de vleermuis tot onderwerp

⁹ Econsultancy, Activiteitenplan Dorpsstraat 46B t/m 60 te Lunteren; 2 okt. 2013, nr. 13093630.

¹⁰ o.a. ABRS 14 november 2012, zaaknummer 201200738/1/T1/R4, LJN BY3032.

¹¹ voor de gierzwaluw heeft het plangebied blijkens onderzoek van Consultancy een functie voor de voortplanting; voor de gewone dwergvleermuis betreft het een verblijfplaats en een baltsfunctie; Activiteitenplan Dorpsstraat 46B t/m 60; Consultancy 2 oktober 2013

wezenlijke invloed op de populatie van deze soort. Wat betreft de gewone dwergvleermuis geldt dat blijkens datzelfde onderzoek ook de functionaliteit van zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats gegandeerd blijft. Er blijven volgens de onderzoeker voldoende alternatieven. De conclusie is dan ook gewettigd dat het inmiddels gedane verzoek om ontheffing op grond van de Flora- en Fauna voor inwilliging in aanmerking komt. Daarom valt niet in te zien dat die wet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Conclusie: De zienswijzen onder 2 sub a (dpo), b (noodzaak uitbreiding) en f (onderzoeken soortenbescherming volgens Flora- en Faunawet) geven aanleiding tot gewijzigde planvaststelling. De plantoelichting wordt in verband daarmee aangevuld met een duidelijke beschrijving van het doel van de planontwikkeling (par. 1.1), en een vermelding van de onderzoeken en aanbevelingen (par. 4.11.2) met het oog op de soortenbescherming volgens de Flora- en Faunawet. In verband met deze zienswijzen is voorts par. 3.4.1 (gemeentelijk detailhandelsbeleid) aan de plantoelichting toegevoegd en par. 3.4.6 aangevuld.

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of van planvaststelling af te zien.

- 3 NN
- 4 NN
- 5 NN
- 6 NN
- 7 NN
- 8 NN

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen vermeld onder 3 t/m 8 zijn gelijklopend en houden het volgende in.

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen verplaatsing van de doorsteek van het perkeertrein aan het Wilbrinkplein naar het centrum. Klanten zullen daardoor aanzienlijk om moeten lopen om in het centrum te komen. Voor ouderen, mensen die slecht ter been zijn en zij die snel even een boodschap willen doen zal dit belemmerend werken.
- b. Ook wordt bij de nieuw voorziene doorsteek een laad- en losruimte aangelegd. Voor het winkelend publiek zal dat extra belemmerend werken en bovendien onveilig zijn.

Beoordeling zienswijzen

ad a

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing van de huidige doorsteek. In de nieuwe situatie zal die komen te liggen direct naast het winkelpand Dorpsstraat 46 waar een schoenreparatiebedrijf annex sleutelmakerij is gevestigd. De nieuwe doorgang, die circa 20 meter van de huidige komt te liggen, maakt het voor het winkelend publiek en anderen mogelijk om *buiten* de nieuwvestiging om van het Wilbrinkplein naar de Dorpsstraat en en vise verca te lopen. Gelet op die relatief korte afstand alsmede de situering, maatvoering en algemene toegankelijkheid van de nieuwe doorgang verwachten wij niet dat daarvan de belemmering uit zal gaan die reclamanten zeggen te vrezen. Hun zienswijzen geven dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen dan wel om planvaststelling af te zien.

ad b

Met aankoop van het perceel Stationsstraat 25 wordt het mogelijk om niet alleen te voorzien in de aanleg van 19 nieuwe parkeerplaatsen maar ook de bevoorrading van de supermarkt te verbeteren. Het laden en lossen zal plaats gaan vinden aan de achterzijde van het winkelcomplex aan het Wilbrinkplein. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied ontbreken alternatieven die qua fysieke ruimte,

bereikbaarheid, logistiek en verkeersveiligheid voldoen aan de daaraan te stellen gebruikseisen. Dat geldt zeker ook voor de hoofdwinkelstraat, in dit geval de Dorpsstraat.

Aan de achterzijde van de beoogde nieuwbouw (Wilbrinkplein) zal , anders dan in de huidige situatie waarin de vrachtauto's dwars staan opgesteld, voldoende veilige manoeuvreerruimte voor laden en lossen ontstaan. Die ruimte kan kan worden gecreëerd zonder aan de openbare veiligheid en het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen afbreuk te doen. De veiligheid van het winkelend publiek en overige passanten is daarmee gewaarborgd.

Conclusie: De zienswijzen sub 3 t/m 8 geven geen aanleiding tot gewijzigde planvaststelling of om van planvaststelling af te zien.

BIJLAGE

Beknopt verslag Zienswijzenoverleg

Datum overleg	: 3 oktober 2013
Plaats	: Raadhuis Ede
Onderwerp	: Bestemmingsplan Lunteren, Albert Heijn
Aanwezig	: • Indiener van zienswijzen: NN • G. ten Have namens Becedo (initiatiefnemer) Gemeente Ede: wethouder R. Kremers, voorzitter, en L.R. Hendriks, juridisch adviseur (verslag).

Opening

Wethouder Kremers opent het overleg, zet het doel daarvan uit en geeft het woord aan de vertegenwoordiger van de NN, de heer NN.

NN:

Betrokkene zegt dat het vandaag om een “heel mooi plan” gaat waarmee verpaupering van het Lunterense centrum kan worden voorkomen. Maar dan moet de hoofdingang wel aan de Dorpsstraat komen te liggen en de huidige centrale doorgang door de winkel behouden blijven. Er lag immers een breed verbindingspad dat nu komt te vervallen. Die centrale doorgang dient door middel van een kettingbeding te worden veiliggesteld. Omwille van het uiterlijk aanzien van de nieuwe winkelvestiging dient “het dichtplakken” van ramen en etalages te worden voorkomen.

NN:

Ook de heer NN bepleit een ingang aan de Dorpsstraat. Hij zegt dat van belang te vinden voor de levendigheid van het dorpscentrum. Een achteringang aan het Wilbrinkplein vindt hij ongewenst. Mevrouw NN verklaart zich hierbij aan te sluiten.

NN:

Betrokkene zegt dat het dorp langzaam verpaupert door het groot winkelbedrijf. Een verlegging van het pad leidt er toe dat het winkelend publiek helemaal om moeten lopen. De Supercoop is volgens hem een treffend voorbeeld van hoe het niet zou moeten.

NN

De vertegenwoordiger van NN zegt dat zij “akkoord gaat” met het plan. Die instemming wordt overigens niet door alle leden onderschreven. Maar wat daarvan ook zij, de doorgang moet volgens haar te allen tijden gewaarborgd blijven. Dat moet zwart op wit komen te staan.

L. Hendriks

Hendriks geeft namens het gemeentebestuur een korte toelichting op het plan en de voorgenomen (open) verbinding tussen de Dorpsstraat en het Wilbrinkplein.

G. ten Have

Betrokkene merkt op dat de standpunten van de insprekers nogal uiteen lopen. Zo valt het hem op dat namens NN vandaag kanttekeningen zijn geplaatst bij de ontbrekende in- en uitgang, de parkeergelegenheid en het uiterlijk aanzien van de winkel. En dat terwijl in de eigenlijke zienswijze enkel een vermeend tekort aan parkeergelegenheid aan de orde is. Zojuist is namens de NN verklaard dat zij verdeeld is. Dat klopt. Spreker hecht er aan te verklaren dat alle winkeliers afzonderlijk en kennelijk zonder medeweten of toedoen van NN zijn aangespoord om zienswijzen in te dienen. Er is dus sprake van twee verschillende standpunten. Hij zou daar graag duidelijk over hebben: wordt het standpunt van NN m.b.t. de doorgang gedeeld door haar leden?

De heer ten Have zegt concreet te willen ingaan op enkele planaspecten.

De open doorgang zal volgens hem altijd open blijven, óók buiten openingstijden. De nieuwbouw krijgt een in- en uitgang aan zowel de Dorpsstraat als het Wilbrinkplein. Beide staan aangegeven in de bouwaanvraag. In het winkelpand zal een doorgang komen voor het winkelend publiek. Daarvan kan tijdens de openstellingsuren van de winkel gebruik worden gemaakt. Ten Have hoopt met deze verklaring de door de Middenstandsvereniging gewenste duidelijkheid te hebben verschaft. Hij is niet bereid daarover een erfdienstbaarheid of iets dergelijks af te sluiten. Trouwens, zo zegt hij, met wie zou ik zo'n zakelijk recht moeten vestigen? De vraag waar de doorgang door de winkel precies zal komen te liggen kan hij nu nog niet beantwoorden. Dat is aan de toekomstige gebruiker van het winkelpand – Albert Heijn – om dat te bepalen.

In een met de gemeente overeen te komen exploitatieovereenkomst zal een bepaling tegen het “dichtplakken van ramen” én een boetebeding komen te staan.

Ten behoeve van de nieuwe winkel komen er 19 extra parkeerplaatsen op het Wilbrinkplein. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeernormering, zeker als daarbij ook de jurisprudentie met betrekking tot de doorrekening van een bestaand tekort wordt betrokken.

De huidige plaats van laden- en lossen is verre van ideaal. De enige manier om dat in de nieuwe opzet veilig en logistiek verantwoord te doen is langs de achterzijde van het winkelpand. Het kan nu eenmaal niet aan de Dorpsstraat plaatsvinden. Ten Have zegt de toekomstige situatie een duidelijke verbetering te vinden. Er komt immers een einde aan de huidige, dwarse opstelling van het vrachtverkeer.

NN

Namens de NN wordt verklaard dat met die nadere toelichting wordt ingestemd mits “de doorgang maar te allen tijden verzekerd is” zoals eerder door de heer ten Have verklaard.

Kan de gemeente garanderen dat die doorgang er komt en ook bruikbaar blijft?

Hendriks antwoordt dat de gemeente Ede niet in de positie is om daarover een garantie te verstrekken.

Wel zal in de binnenkort af te sluiten exploitatie-overeenkomst die doorgang expliciet worden benoemd.

NN

De bijdrage van NN is opgenomen in een pleitnota. Deze maakt deel uit van dit verslag.

Op verzoek van wethouder Kremers geeft Hendriks een korte reactie.

Bij de voorgenomen ingreep worden gebouwen gesloopt. Daarom is een verkennend ecologisch onderzoek ingesteld naar de mogelijke negatieve effecten voor beschermde soorten. De uitslag gaf aan dat er aanvullend onderzoek nodig is. Dat extra onderzoek is ingesteld en nu afgerond. De resultaten ervan zijn positief. Op die en andere aspecten en ook het formele punt of na de terinzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan nog aanvullend onderzoek kan worden ingesteld, zal bij de reactie op de zienswijzen nadrukkelijk worden ingegaan.

Wat betreft het distributie-planologisch onderzoek merkt Hendriks op dat de uitkomsten daarvan positief zijn. Ze worden als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Wethouder Kremers geeft de heer NN en de overige indieners van zienswijzen drie weken de gelegenheid om te reageren op de aanvullende onderzoeken. Onmiddellijk daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan het college worden aangeboden, aangenomen dat dan over de te sluiten exploitatie-overeenkomst overeenstemming met de heer ten Have is bereikt.

Hierna dankt de wethouder de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de bijeenkomst.

-0-0-0-0-0-0-

