

# Raadsvoorstel



**VERGADERING GEMEENTERAAD**  
**d.d. 25 juni 2013**  
**Agendapunt 12**

Aan  
de raad van de gemeente  
Strijen

**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'De Striene'

Strijen: 13 juni 2013

Op de locatie 'De Striene' zullen een supermarkt en woningen (18 appartementen) gerealiseerd worden. De locatie bestaat uit de voormalige schoollocatie 'De Striene' en een naastgelegen bedrijfslocatie. Deze percelen liggen tussen de Trambaan en de Oude Havenweg, ter hoogte van de parkeerplaats voor het centrum parkeren. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is het bestemmingsplan 'De Striene' opgesteld.

## Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Striene' heeft in het kader van inspraak vanaf 10 september 2012 tot 22 oktober 2012 ter inzage gelegen. Op 17 september 2012 is een informatieavond gehouden. Gedurende de ter inzage termijn konden ingezetenen en belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Een aantal inwoners heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een schriftelijke inspraakreactie.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is tevens overleg gepleegd met diverse (overheids)instanties. In dit kader zijn reacties ontvangen van Waterschap Hollandse Delta, Tennet, Kamer van Koophandel, Evides waterbedrijf en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Deze instanties hadden geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.

## Ontwerp bestemmingsplan

In navolging van het bovenstaande is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De inspraak- en overlegreacties en de beantwoording daarvan zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Voor de volledigheid verwijzen wij u in dit kader naar het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is het bestemmingsplan op een enkel punt aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Striene' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 4 februari 2013 tot 18 maart 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan met plannaam 'De Striene' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpds-on01' is in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen.

De indieners van de zienswijzen zijn op 2 april 2013 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van de commissie Wonen & Werken. Hiervan hebben de indieners van zienswijzen -met uitzondering van Waterschap Hollandse Delta- gebruik gemaakt.

De zienswijzen en de beantwoording treft u aan in de nota zienswijzen behorende bij bestemmingsplan 'De Striene'. Deze nota treft u als bijlage bij dit voorstel aan. De nota moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Zoals uit de nota blijkt geven de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### Ontwerp besluit 'hogere grenswaarde'

De Wet geluidhinder geeft aan dat de geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe woningen bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB. Op grond van toetsing aan de Wet geluidhinder blijkt dat voor de 18 nieuw te bouwen appartementen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig. Gelet hierop moesten door ons college een hogere grenswaarde van 60 dB voor 14 appartementen en 57 dB voor 4 appartementen worden vastgesteld. Deze hogere grenswaarden zijn op 14 mei 2013 door ons college vastgesteld. Dit besluit treft u als bijlage bij dit voorstel aan en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

#### Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vaststellen voor het mogelijk maken van bovengenoemde ontwikkeling.

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst.

Voor de onderliggende ontwikkeling is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) gesloten. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst heeft tot gevolg dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden.

#### Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een supermarkt en 18 appartementen mogelijk. Het besluit omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet. Ingevolge artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet in het besluit vermeld. De toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft tot gevolg dat degene die beroep instelt tegen het plan de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten vermelden, dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

### Voorstel

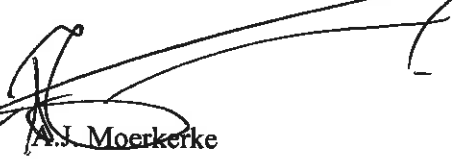
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. In te stemmen met de 'nota zienswijzen' behorende bij het bestemmingsplan 'De Striene' en conform deze nota op de ingekomen zienswijzen te beslissen;
3. Het ontwerp bestemmingsplan 'De Striene' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) gewijzigd vast te stellen;
4. Het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'De Striene' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpds-on01' gewijzigd vast te stellen;
5. een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit met bijbehorende nota zienswijzen te zenden aan de indieners van de zienswijzen;
6. te bepalen dat de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is hetgeen tot gevolg heeft dat bij het instellen van beroep :
  - a. de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
  - b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en;
  - c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Wonen & Werken van 28 mei 2013. De commissie, met een klein voorbehoud van de fractie van Strijens Belang, staat positief tegenover dit voorstel. Aan het presidium wordt overgelaten of dit voorstel een hamerstuk dan wel een bespreekstuk dient te zijn.

burgemeester en wethouders van Strijen,  
de secretaris,                      de burgemeester

  
C.J. de Visser

  
A.J. Moerkerke

# Raadsbesluit



## VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 25 juni 2013

Agendapunt 12

De raad van de gemeente Strijen;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Striene', de bijbehorende stukken en een ontwerp-besluit vanaf 4 februari 2013 gedurende 6 weken voor een ieder zowel in het gemeentehuis als langs de elektronische weg ter inzage hebben gelegen;

dat van de ter inzage legging op 1 februari 2013 mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad "Het Kompas" en dat de bekendmaking tevens langs de elektronische weg is geschiedt;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn zienswijzen zijn ontvangen;

dat de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen;

dat voor het bouwplan een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) is gesloten waardoor het vaststellen van een exploitatieplan overbodig is geworden;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 13 juni 2013 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Striene';

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

### besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. in te stemmen met de 'nota zienswijzen' behorende bij het bestemmingsplan 'De Striene' en conform deze nota op de ingekomen zienswijzen te beslissen;
3. het ontwerp bestemmingsplan 'De Striene' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) gewijzigd vast te stellen;
4. het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'De Striene' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpds-on01' gewijzigd vast te stellen;



5. een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit met bijbehorende nota zienswijzen te zenden aan de indieners van de zienswijzen;
6. te bepalen dat de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is hetgeen tot gevolg heeft dat bij het instellen van beroep :
  - a. de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
  - b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en;
  - c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen, gehouden op 25 juni 2013.

de griffier,

de voorzitter,



M.A. Bourdrez



A.J. Moerkerke

## Nota zienswijzen

### 1. Inleiding

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan De Striene vanaf maandag 4 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorts is op 2 april 2013 bij de raadscommissie Wonen en Werken een hoorzitting gehouden, waarbij indieners hun zienswijzen hebben kunnen toelichten. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden hierna samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt tevens aangegeven in hoeverre deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot is er nog sprake van een enkele ambtshalve wijziging die wordt doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze ambtshalve wijziging is hierna eveneens beschreven.

### 2. Zienswijzen

#### Zienswijze 1

##### *Samenvatting*

- a. Indiener stelt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand van 10 meter ten opzichte van de bestaande woningen (typering 'rustige woonwijk').
- b. Indiener is van mening dat er toename van geluidsoverlast zal plaatsvinden. Dit vanwege o.a. de verlegging van de wegas Trambaan, laden en lossen (in- en uitrijden, laad- en loswerkzaamheden Lidl, transportkoeling, draaiende motoren), airco- en koelinstallaties en type wegdek. Dit betekent dat er 's avonds niet meer buiten gezeten kan worden en een normaal gesprek gevoerd kan worden. Dit is in de huidige omstandigheden ook al moeilijk.
- c. Voor de berekening van geluidsoverlast is per gebeurtenis gerekend terwijl tijdens laden en lossen er ook verkeer rijdt en airco's en koelinstallaties draaien.
- d. Indiener vraagt zich af met welke soortgelijke situaties LBP-Sight de praktijkmeting heeft uitgevoerd en of deze situaties vergelijkbaar zijn.
- e. In het hoofdstuk luchtkwaliteit wordt gesteld dat 1500 voertuigbewegingen per dag niet gehaald wordt. Berekeningen verderop in het bestemmingsplan komen boven dit getal uit.
- f. Indiener is verbaasd dat de gemeente Strijen niet de opdrachtgever was van het vleermuizenonderzoek. Het is de vraag of toen al bekend was dat het pand van Hoekse Waard Beheer gesloopt zal worden en er een nieuw pand zal verrijzen en of dit pand in het onderzoek is meegenomen. Inspreker geeft aan dat hij het vreemd vindt dat op het kaartje met vleermuisbewegingen geen vleermuizen in de tuinen van De Meeren voorkomen terwijl deze er wel zijn.
- g. Indiener stelt dat er meer dan 250 m2 wordt verhard in vergelijking met de huidige situatie. Het is de vraag hoe de afvoer van hemelwater is geregeld. Lozing op het bestaande riool zou wateroverlast geven.
- h. Op basis van de bezonningstekeningen wordt gesteld dat er een onevenredige aantasting is van de bezonning van de tuinen aan De Meeren.
- i. De privacy van enkele bewoners van De Meeren wordt aangetast doordat vanuit de appartementen en de supermarkt inkijk mogelijk is in de woningen.
- j. Indiener stelt te vrezen dat enkele woningen aan De Meeren onverkoopbaar worden. Dit wordt versterkt als HW wonen de woningen verkoopt met een grote korting en terugkoop garantie. Het is de vraag of de planschade voldoende compensatie biedt.
- k. In het bestemmingsplan komen enkele tabellen voor zoals in bijlage 1, geluidsberekeningen en rekenmodellen die niet te begrijpen en dus te controleren zijn.

*Aanvullende punten tijdens hoorzitting d.d. 2 april 2013*

- l. Indiener is verbaasd over gemeten en berekende waarden geluidshinder. Voorbeeld is De Meeren 2 waarbij de norm exact gehaald wordt. Het is de vraag of dit toeval is. Er zijn onduidelijkheden over het weer wanneer de metingen zijn uitgevoerd, of er al dan geen auto's geparkeerd stonden aan De Meeren en wat voor type wegdek er komt.
- m. De meting van 75 dbA is onacceptabel. Voor nieuwbouw worden blinde muren geadviseerd terwijl de huizen aan De Meeren ramen hebben.

*Beantwoording*

- a. De afstanden uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden. Indien aan de afstanden wordt voldaan, mag er in beginsel vanuit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als niet wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden dient te worden beoordeeld of er (op de maatgevende hinderfactoren) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat niet aan de richtafstand van 10 meter ten opzichte van bestaande woningen kan worden voldaan is voor de onderbouwing van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd teneinde inzicht te geven in het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande en beoogde woningen, aangezien bij een supermarkt geluid de maatgevende hinderfactor is. Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde supermarkt, in een representatieve bedrijfssituatie, aan de grenswaarden voor geluid kan voldoen.
- b. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft tevens een beoordeling plaatsgevonden van de indirecte hinder als gevolg van activiteiten op het parkeerterrein. Deze activiteiten worden niet beoordeeld in het milieuspoor (milieumelding). Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen nodig zijn teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. Het gaat om het toepassen van asfaltverharding in plaats van klinkers. Tevens kan een verbetering van het akoestisch klimaat op de begane grond van bestaande woningen (Oude Havenweg 12 en Trambaan 35a) worden gerealiseerd indien geluidwerende voorzieningen met een hoogte van ten minste 2 m worden gerealiseerd. Deze schermen hebben tevens een positief effect op het voorkomen van lichthinder van autoverlichting. Na uitvoering van deze maatregelen is vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuhinder sprake van een goede ruimtelijke situatie. Geconcludeerd wordt dat de beoogde supermarkt haar bedrijfsactiviteiten kan uitoefenen en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om de geluidwerende voorzieningen te borgen in het bestemmingsplan, worden de regels van het bestemmingsplan aangevuld met de voorwaardelijke bepaling dat de supermarkt uitsluitend is toegestaan indien langs de grens met de percelen Oude Havenweg 12 en Trambaan 35a een geluidswerende voorziening met een hoogte van minimaal 2 meter wordt gerealiseerd. Zoals onder a reeds is aangegeven is er akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de supermarkt en indirecte hinder (parkeerterrein). Ten aanzien van het verleggen van de Trambaan wordt opgemerkt dat ook dit voor wat betreft de geluidaspecten is onderzocht. Er vinden fysieke wijzigingen plaats aan de Trambaan. Daarom is akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk. Omdat de geluidstoenames kleiner zijn dan 1,50 dB, is er op grond van de Wgh geen sprake van een reconstructiesituatie waardoor de gemeente van mening is dat er ter plaatse van de bestaande woningen sprake is van een aanvaardbare situatie. Voor de nieuwe woningen zijn hogere waarden door het college vastgesteld. Een en ander is in de toelichting nader onderbouwd.
- c. De geluidbelasting van de bedrijfsactiviteiten van de beoogde supermarkt is door middel van geluidberekeningen onderzocht. In de berekening is rekening gehouden met alle geluidrelevante bedrijfsactiviteiten die onderdeel zijn van een representatieve bedrijfsvoering. Met de transportkoeling en koeling van de supermarkt is eveneens rekening gehouden. Voor overige activiteiten geldt dat deze gezamenlijk zijn beoordeeld. Er is geen verband gelegd met wegverkeerslawaai omdat in eerste instantie de geluidbelasting van diverse bronnen apart wordt beoordeeld. Pas wanneer niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde wordt

de zogeheten cumulatieve geluidbelasting beoordeeld waarbij rekening wordt gehouden met de bijdrage van overige geluidbronnen in de omgeving. Omdat ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van meer dan één bron is het niet noodzakelijk naar cumulatie te kijken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan echter wel aangevuld met een beschouwing van de gecumuleerde geluidsbelasting. Daaruit blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting aan de zijde van de Trambaan nauwelijks toeneemt ten opzichte van de afzonderlijke maatgevende geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï. De zijgevels van de nieuwe woningen worden doof uitgevoerd (waarneempunt 2 en 6), waardoor toetsing aan de Wgh en een afweging van de gecumuleerde geluidsbelasting achterwege kan blijven. De maatgevende geluidsbelasting aan de zuidwestgevel betreft indirecte hinder. De bijdrage van de andere bronnen is zodanig gering, dat de gecumuleerde geluidsbelasting geen significante toename laat zien ten opzichte van de afzonderlijke bronnen. De gecumuleerde geluidsbelasting ligt derhalve niet significant hoger dan de afzonderlijke waarden. Aan de gevels van de bestaande woningen ligt de gecumuleerde geluidsbelasting slechts beperkt hoger dan van de afzonderlijke bronnen en blijft altijd onder de geldende maximaal toelaatbare waarden. Uit het onderzoek blijkt derhalve dat de gecumuleerde geluidsbelasting nergens leidt tot een onaanvaardbare toename of een onaanvaardbaar hoge geluidsbelasting.

Bovendien worden maatregelen getroffen in de vorm van dove gevels, plaatsing van een schutting en toepassing van asfaltverharding op het parkeerterrein en toegangsweg. Om een en ander ook te borgen in het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat ter plaatse van de kopgevels van het nieuwe gebouw een dove gevel wordt voorgeschreven en dat een voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen dat de supermarkt uitsluitend is toegestaan indien langs de grens met de percelen Oude Havenweg 12 en Trambaan 35a een geluidswerende voorziening met een hoogte van minimaal 2 meter wordt gerealiseerd.

- d. Aangenomen wordt dat met praktijkmetingen de metingen worden bedoeld waarmee de bronsterkten van de condensor en airco installaties zijn bepaald. Voor deze installaties is gebruik gemaakt van meetgegevens omdat hiervoor geen kentallen beschikbaar zijn. Deze meetgegevens zijn voor derden inderdaad niet controleerbaar. Van de onderzochte installaties zijn daarom de volledige kenmerken vermeld zodat derden wel kunnen nagaan om welke installaties het gaat. De gehanteerde installaties geven een representatief beeld van de installaties die nodig zijn voor een supermarkt met de beoogde omvang. Daarmee is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.
- e. De constatering dat het aantal voertuigbewegingen in de situatie na uitvoering van het bestemmingsplan meer dan 1500 voertuigen per etmaal bedraagt (weekgemiddeld) is juist. In de paragraaf luchtkwaliteit wordt ingegaan op het effect op de luchtkwaliteit als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarvoor wordt gekeken naar het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie en het aantal verkeersbewegingen in de vigerende planologische situatie. De huidige weergave van cijfers is niet duidelijk, de toelichting op het aspect luchtkwaliteit wordt aangevuld zodat op basis van een duidelijke onderbouwing conclusies worden getrokken over het aspect luchtkwaliteit. De conclusie is dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.
- f. Van belang is dat er sprake is van een adequaat onderzoek en niet wie de opdrachtgever was. Het pand van Hoekse Waard Beheer is meegenomen in het ecologisch onderzoek. Een onderzoek is altijd een momentopname, hierdoor kunnen eventuele foeragerende vleermuizen in de tuinen niet zijn waargenomen. De planvorming is echter niet van invloed op de achtertuinen aangezien er niets wezenlijk verandert voor deze tuinen. Bovendien is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat er maatregelen worden genomen om lichtverstoring te voorkomen.

Overigens is naar aanleiding van zienswijze 5 aan het onderzoeksbureau gevraagd of er ten aanzien van het geconstateerde foerageergebied sprake is van primair of marginaal foerageergebied. Op basis van de onderzoeksgegevens is geconcludeerd dat het plangebied een marginaal belang heeft als foerageergebied. Dit blijkt uit de lage aantallen waargenomen

vleermuizen en de korte tijd dat ze op de locaties foerageerden. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig, waardoor er ook ten aanzien van foeragerende vleermuizen (uit een kolonie elders) geen significant nadelige effecten zullen optreden als gevolg van de voorgenomen plannen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- g. Indiener vergelijkt waarschijnlijk de planologische situatie met hoe het gebied er nu uit ziet nadat de gebouwen gesloopt zijn. Om te bepalen of de verharding toeneemt, mag echter uitgegaan worden van de situatie hoe deze was voor de sloop. Daarnaast is het zo dat het Waterschap onlangs haar beleid heeft aangepast. In plaats van de ondergrens van 250 m<sup>2</sup> is deze ondergrens nu verhoogd naar 500 m<sup>2</sup>. Pas bij een toename in verharding van 500 m<sup>2</sup> of meer hoeven dus pas maatregelen te worden getroffen. Overigens heeft het waterschap (zie zienswijze 4) positief gereageerd op het plan. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd in verband met de ontwikkeling van het plangebied.
- h. Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat er inderdaad een effect is op de bezonning van enkele woningen. De schaduwwerking is in het algemeen erg gering en komt met name voor in jaargetijden en op tijden dat de buitenruimte niet veel zal worden gebruikt zoals vroeg in de ochtend in achtertuinen of later op de dag in voortuinen aan de Trambaan. In de zomer is de schaduwwerking het geringst. In de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met schaduwwerking van bestaande omliggende objecten zoals bestaande schuurtjes, schuttingen en beplantingen. Deze zijn niet in het model ingevoerd. Tevens wordt opgemerkt dat de gesloopte school en gymzaal niet in de vergelijking tussen de bezonningssituatie in de huidige situatie en de nieuwe situatie zijn meegenomen. De effecten op de bezonning dienen dan ook beschouwd te worden als 'worst case'. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de woningen daarom nauwelijks last hebben van extra schaduwwerking.
- i. De supermarkt wordt grotendeels in 1 bouwlaag uitgevoerd. Voor een beperkt gedeelte is een verdieping mogelijk (pantry). Aan de zijde van De Meeren zal deze Pantry echter geen ramen hebben. Ten aanzien van de appartementen wordt opgemerkt dat de buitenruimten van de appartementen aan de zijde van de Trambaan komen. Vanaf die zijde is geen zicht op de achtertuinen van omliggende woningen. Aan de zuidzijde van het gebouw wordt ten behoeve van de woningen wel een galerij gerealiseerd. In het algemeen verblijven mensen hier maar kort. Voorts wordt opgemerkt dat het gebouw aan de zuidzijde (inclusief) galerij iets verder doorsteekt dan de bestaande woningen aan de Trambaan zodat er geen direct zicht is op het eerste deel van de tuinen bestaat. Voor de rijwoningen aan De Meeren die haaks staan op de Trambaan geldt dat er vanaf de galerij slechts voor enkele woningen direct (zij)zicht is op de tuin. De afstand is hier circa 8 m tot 10 m tot de galerij. Dit is in een bebouwde omgeving een zeer gebruikelijke situatie. Voor wat betreft de tuinen van woningen aan de Oude Havenweg (afstand circa 30m) is de afstand dermate groot dat dit in geen geval kan leiden tot inbreuk op de privacy van omwonenden.
- j. In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling opgenomen ten aanzien van planschade. Indieners kunnen na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een planschadeverzoek indienen. Bij de beoordeling van een zodanig planschadeverzoek wordt de oude en nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken.
- k. Het betreft de weergave van technische onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is een zo begrijpelijk mogelijke toelichting gegeven op de uitkomsten.
- l. In het akoestisch onderzoek zijn enkel berekeningen uitgevoerd. Er zijn geen metingen uitgevoerd omdat de beoogde bebouwing immers nog niet is gerealiseerd en de beoogde bedrijfsactiviteiten nog niet worden uitgevoerd. Het uitvoeren van metingen heeft overigens grote nadelen omdat vaak lastig is om de bijdrage van een specifieke bron te bepalen, metingen worden beïnvloed door achtergrondlawaai. Met behulp van de berekeningen is aangetoond dat ter plaatse van woningen in de omgeving aan de grenswaarden voor industrielawaai kan worden voldaan waarmee de uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Op korte afstand van de laad-

en losvoorziening komen hogere geluidniveaus voor dan op grotere afstand. Dat uit de berekeningen volgt dat ter plaatse van woningen aan De Meeren juist aan de grenswaarde wordt voldaan is enkel een uitkomst van de berekeningen. De activiteiten zijn volledig ingevoerd en de afstand van de bronnen tot de woningen is controleerbaar. Verder is van belang dat het wegdek ter plaatse van de De Meeren niet van invloed is op de berekende geluidbelasting, voor de Trambaan zijn aparte akoestische berekeningen uitgevoerd die zijn opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

- m. De bedoelde geluidwaarde van 75 dB(A) betreft het piekniveau. Dit niveau treedt op ter hoogte van de zijgevel van de nieuwe woningen. Ter plaatse wordt een dove gevel gerealiseerd vanwege het optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en niet vanwege het piekniveau. Voor piekniveaus gelden andere grenswaarden dan voor tijdgemiddelde geluidniveaus die gedurende een bepaalde periode optreden. Op grond van het Activiteitenbesluit hoeven piekniveaus als gevolg van laden en lossen in de dagperiode niet te worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze piekwaarden wel onderzocht. Uit de berekeningen blijkt dat ter hoogte van de bestaande en beoogde (gestapelde) woningen een piekniveau van maximaal 75 dB(A) kan optreden. Voor de woningen aan De Meeren geldt dat de piekniveaus in de dagperiode tussen de 70 en 75 dB(A) bedragen. In de avond- en nachtperiode vinden geen laad- en losactiviteiten plaats zodat in die perioden geen piekgeluiden plaatsvinden. Uit het onderzoek blijkt verder dat een reductie van het piekgeluid kan worden bereikt door het treffen van maatregelen. Omdat de geluidbelasting kan worden beperkt tot het niveau dat ongeveer overeenkomt met de grenswaarden voor het piekgeluid (in het geval er wel toetsing zou plaatsvinden in het milieuspoor) wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de zienswijze worden enkele aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Er wordt een bepaling (planregels) opgenomen dat ter plaatse van de westelijke en oostelijke kopgevel van het nieuwe gebouw sprake dient te zijn van een dove gevel. Bovendien wordt een bepaling opgenomen dat de nieuwe supermarkt uitsluitend is toegestaan indien er een geluidswerende afscherming met een hoogte van ten minste 2 meter wordt gerealiseerd langs de erfafscheidingen met de percelen Oude Havenweg 12 en Trambaan 35a. Voorts wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een beschrijving van het aanvullende onderzoek naar de gecumuleerde geluidsbelasting, wordt de bestaande paragraaf bedrijven en milieuzonering verduidelijkt, wordt de paragraaf luchtkwaliteit aangepast/aangevuld, wordt de ecologische paragraaf in het bestemmingsplan aangevuld en wordt tevens het ecologische onderzoek in de bijlage vervangen door een aangepaste versie.

## **Zienswijze 2**

### *Samenvatting*

- a. Indiener geeft aan meer lawaai en onrust bij zijn woning te verwachten.
- b. De komst van de supermarkt is geen prettig vooruitzicht met meer winkelkarren langs het huis, autoradio's en glas dat in de glaskak wordt gegooid nabij de woning. Inspreker vraagt zich af of glaskak elders geplaatst kan worden.
- c. In de plannen is niks opgenomen over een afscheiding die het zicht op de parkeerplaats wegneemt, eventueel geluid tegenhoudt. Daarnaast is er geen groen voorzien om uitlaatgassen tegen te houden.
- d. De flat is hoog waardoor er inzicht in de tuin is. Vanwege de zonzijde van het appartement en de ligging van de tuin wordt er herrie op de galerij voorzien in de zomer.
- e. Het parkeerterrein is niet beveiligd en kan overlast opleveren (b.v. autoradio's en hangplek).
- f. Inspreker vraagt zich af of woning nog verkoopbaar is en stelt dat de waarde afneemt.
- g. Inspreker spreekt voorkeur uit voor supermarkt buiten het centrum vanwege overlast.
- h. Het is niet bekend wat er boven de supermarkt komt. Mocht er een kantine komen dan kan het zijn dat er uitzicht is op de tuin.

### Beantwoording

- a. Hoewel erkend wordt dat de situatie voor indiener behoorlijk zal wijzigen is de gemeente van mening dat er, gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de daarin voorgestelde maatregelen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De indirecte hinder als gevolg van de parkeerplaats voor de bestaande woningen kan worden beperkt door het toepassen van asfalt en het realiseren van een afscheiding. Deze maatregelen worden dan ook genomen. In de regels van het bestemmingsplan zal bovendien worden toegevoegd dat het realiseren van de afscheiding een voorwaarde is voor het realiseren van de supermarkt.  
Voor het rijden met winkelkarren over het parkeerterrein geldt dat deze bron is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Voorts is er nu reeds een glasbak aanwezig, glasbakken en ook andere kleinschalige voorzieningen zijn ook gebruikelijk in een bebouwde omgeving. In een bestemmingsplan wordt de exacte plaats niet bepaald van dergelijke voorzieningen. Bovendien wordt opgemerkt dat er voor wat betreft de glasbak ten opzichte van de huidige situatie voor indiener niets veranderd.
- b. Zie de beantwoording onder a.
- c. In overleg met indiener zal er een afscheiding worden gebracht zodat men vanaf de parkeerplaats de tuin van indiener niet in kan en welke tevens een geluidafschermende werking heeft. In de regels van het bestemmingsplan zal bovendien aanvullend worden opgenomen dat het realiseren van de afscheiding een voorwaarde is voor het realiseren van de supermarkt.
- d. De ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling, waaronder het appartementengebouw, in de omgeving is voorafgaand aan dit bestemmingsplan nadrukkelijk bezien. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting zijn de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven. De appartementen worden gebouwd in drie bouwlagen. Een aantal woningen rond de locatie heeft ook drie bouwlagen, zij het dat de bovenste laag is uitgevoerd als kap. De appartementen zijn hierdoor niet veel hoger dan de gebouwen in de directe omgeving. De massa is wel groter langs de Trambaan. Echter door de locatie tegenover onbebouwde gronden is dit passend als afronding van de bebouwing aan deze zijde. De schaduwwerking is in het algemeen erg gering en komt met name voor in jaargetijden en op tijden dat de buitenruimte niet veel zal worden gebruikt zoals vroeg in de ochtend in achtertuinen of later op de dag in voortuinen aan de Trambaan. In de zomer is de schaduwwerking het geringst. In de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met schaduwwerking van bestaande omliggende objecten zoals bestaande schuurtjes, schuttingen en beplantingen. Deze zijn niet in het model ingevoerd. De woningen hebben daarom nauwelijks last van extra schaduwwerking. De supermarkt wordt grotendeels in 1 bouwlaag uitgevoerd. Voor een beperkt gedeelte is een verdieping mogelijk (pantry) Aan de zijde van De Meeren kent deze Pantry echter geen ramen. Voor de duidelijkheid zal het bestemmingsplan zo worden aangepast dat de locatie van de pantry en dus de locatie waar een hogere bouwhoogte van 6 meter is toegestaan, op de verbeelding worden aangeduid. In de regels zal worden bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding een hogere bouwhoogte van 6 meter is toegestaan.  
Ten aanzien van de appartementen wordt opgemerkt dat de buitenruimten van de appartementen aan de zijde van de Trambaan komen. Vanaf die zijde is geen zicht op de achtertuinen van omliggende woningen. Aan de zuidzijde van het gebouw wordt ten behoeve van de woningen wel een galerij gerealiseerd. In het algemeen verblijven mensen hier maar kort. Voorts wordt opgemerkt dat het gebouw aan de zuidzijde inclusief galerij iets verder doorsteekt dan de bestaande woningen aan de Trambaan zodat er geen direct zicht is op het eerste deel van de tuinen bestaat. Voor de rijwoningen aan De Meeren die haaks staan op de Trambaan geldt dat er vanaf de galerij slechts voor enkele woningen direct (zij)zicht is op de tuin. De afstand is hier circa 10 m tot de buitenruimte van de nieuwe woningen. Dit is in een bebouwde omgeving een zeer gebruikelijke situatie. Voor wat betreft de tuinen van woningen aan de Oude Havenweg (afstand circa 30m) is de afstand dermate groot dat dit in geen geval kan leiden tot inbreuk op de privacy van omwonenden.

- e. In het kader van een bestemmingsplan worden dergelijke overlastaspecten niet afgewogen. Er is sprake van een gebruikelijke situatie binnen een bebouwde omgeving.
- f. In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling opgenomen ten aanzien van planschade. Indieners kunnen na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een planschadeverzoek indienen. Bij de beoordeling van een zodanig planschadeverzoek wordt de oude en nieuwe planologische situaties met elkaar vergeleken.
- g. Het centrum is juist een gemengd gebied waarbinnen dergelijke functies gewenst zijn. Bovendien zal de werking van het centrum profiteren van de aanwezigheid van supermarkten omdat deze veel bezoekers trekken. Een locatie buiten het centrum is vanuit het oogpunt van een goed werkend centrum dan ook geen optie. Overigens zet ook het provinciale beleid in op het concentreren van detailhandel in dorpscentra en/f winkelcentra. Gelet op de door de gemeente in 2011 uitgevoerde Locatie- en haalbaarheidsstudie ligt de gekozen locatie het meest voor de hand.
- h. Bovenop de supermarkt komt een pantry. Er is sprake van een behoorlijke afstand (circa 30 meter)) tussen deze pantry en de woning van indiener. De supermarkt ligt immers aan de andere zijde van het plangebied.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de zienswijze worden enkele aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Er wordt een bepaling opgenomen dat de nieuwe supermarkt uitsluitend is toegestaan indien er een geluidswerende afscherming met een hoogte van ten minste 2 meter wordt gerealiseerd langs de erfafscheidingen met de percelen Oude Havenweg 12 en Trambaan 35a. Voorts wordt de locatie van de pantry aangeduid op de plankaart. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter is toegestaan.

### **Zienswijze 3**

#### *Samenvatting*

- a. Indiener heeft bezwaar tegen de inrit direct langs de woning. Dit geeft veel overlast door draaien, optrekken en afremmen van verkeer.
- b. Rondom de woning komen alleen maar parkeerplaatsen, zowel aan de achter- als aan de voorzijde van de woning.
- c. Indiener maakt zich ook zorgen om de veiligheid omdat iedereen vanaf de parkeerplaats zo de tuin in kan. In de plannen is ook niks opgenomen met betrekking tot een groene afscheiding.
- d. Inspreker heeft bezwaar tegen de hoogte van het appartementengebouw, mede gelet op de omgeving die vooral bestaat uit vrijstaande huizen.
- e. Inspreker twijfelt over de verkoopbaarheid van de eigen woning indien de plannen tot uitvoer worden gebracht.

#### *Beantwoording*

a/b. Hoewel erkend wordt dat de situatie voor indiener behoorlijk zal wijzigen is de gemeente van mening, gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de daarin voorgestelde maatregelen, dat er sprake is van een acceptabele ruimtelijke situatie en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De indirecte hinder als gevolg van de parkeerplaats en de inrit voor de bestaande woningen kan worden beperkt door het toepassen van asfalt en het realiseren van een afscheiding. Deze maatregelen worden dan ook genomen in overleg met indiener. In de regels van het bestemmingsplan zal bovendien worden opgenomen dat het realiseren van de afscheiding een voorwaarde is voor het realiseren van de supermarkt. Overigens wordt opgemerkt dat de inrit van de parkeerplaats zorgvuldig gekozen is. Vooraf is, vanuit het oogpunt van een goede verkeersafwikkeling, het uitgangspunt gesteld dat een ontsluiting op de Trambaan noodzakelijk is. Het is niet mogelijk om het verkeer alleen op de Oude Havenweg af te wikkelen. De verkeersdruk op de Oude Havenweg zou hierdoor te groot worden. Daarom is het van belang dat de ontwikkeling tevens ontsloten wordt naar de Trambaan. Dit zorgt bovendien voor een

betere oriëntatie van het verkeer van en naar de nieuwe ontwikkeling. In de toelichting (paragraaf verkeer en parkeren) zal dit duidelijk worden aangegeven.

- c. In overleg met indiener zal er een afscheiding worden gebracht zodat men vanaf de parkeerplaats niet de tuin van indiener in kan.
- d. De ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling, waaronder het appartementengebouw, in de omgeving is voorafgaand aan dit bestemmingsplan nadrukkelijk bezien. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting zijn de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven. De appartementen worden gebouwd in drie bouwlagen. Een aantal woningen rond de locatie heeft ook drie bouwlagen, zij het dat de bovenste laag is uitgevoerd als kap. De appartementen zijn hierdoor niet veel hoger dan de gebouwen in de directe omgeving. De massa is wel groter langs de Trambaan. Echter door de locatie tegenover onbebouwde gronden is dit passend als afronding van de bebouwing aan deze zijde. De schaduwwerking is in het algemeen erg gering en komt met name voor in jaargetijden en op tijden dat de buitenruimte niet veel zal worden gebruikt zoals vroeg in de ochtend in achtertuinen of later op de dag in voortuinen aan de Trambaan. In de zomer is de schaduwwerking het geringst. In de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met schaduwwerking van bestaande omliggende objecten zoals bestaande schuurtjes, schuttingen en beplantingen. Deze zijn niet in het model ingevoerd. De woningen hebben daarom nauwelijks last van extra schaduwwerking. De supermarkt wordt grotendeels in 1 bouwlaag uitgevoerd. Voor een beperkt gedeelte is een verdieping mogelijk (pantry) Aan de zijde van De Meeren kent deze Pantry echter geen ramen. Voor de duidelijkheid zal het bestemmingsplan zo worden aangepast dat de locatie van de pantry en dus de locatie waar een hogere bouwhoogte van 6 meter is toegestaan, op de verbeelding worden aangeduid. In de regels zal worden bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding een hogere bouwhoogte van 6 meter is toegestaan. Ten aanzien van de appartementen wordt opgemerkt dat de buitenruimten van de appartementen aan de zijde van de Trambaan komen. Vanaf die zijde is geen zicht op de achtertuinen van omliggende woningen. Aan de zuidzijde van het gebouw wordt ten behoeve van de woningen wel een galerij gerealiseerd. In het algemeen verblijven mensen hier maar kort. Voorts wordt opgemerkt dat het gebouw aan de zuidzijde (inclusief) galerij iets verder doorsteekt dan de bestaande woningen aan de Trambaan zodat er geen direct zicht is op het eerste deel van de tuinen. Voor de rijwoningen aan De Meeren die haaks staan op de Trambaan geldt dat er vanaf de galerij slechts voor enkele woningen direct (zij)zicht is op de tuin. De afstand is hier circa 8m tot 10 m tot de galerij van de nieuwe woningen. Dit is in een bebouwde omgeving een zeer gebruikelijke situatie. Voor wat betreft de tuinen van woningen aan de Oude Havenweg (afstand circa 30m) is de afstand dermate groot dat dit in geen geval kan leiden tot inbreuk op de privacy van omwonenden.
- e. In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling opgenomen ten aanzien van planschade. Indieners kunnen na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een planschadeverzoek indienen. Bij de beoordeling van een zodanig planschadeverzoek wordt de oude en nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van de zienswijze worden enkele aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De toelichting wordt verduidelijkt ten aanzien van de ontsluiting op de Trambaan. Tevens wordt er een bepaling opgenomen dat de nieuwe supermarkt uitsluitend is toegestaan indien er een geluidswerende afscherming met een hoogte van ten minste 2 meter wordt gerealiseerd langs de erfafscheidingen met de percelen Oude Havenweg 12 en Trambaan 35a.

#### **Zienswijze 4**

##### *Samenvatting*

Het waterschap Hollandse Delta stelt dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de waterhuishoudkundige uitgangspunten.

*Beantwoording*

Deze positieve zienswijze behoeft geen beantwoording.

*Conclusie*

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

**Zienswijze 5***Samenvatting*

- a. Het plan maakt het mogelijk om op de locatie de Striene een nieuwe supermarkt te vestigen. Dit is in strijd met het de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie. In de visie is vastgelegd dat in het kernwinkelgebied van Strijen (aan de Kerkstraat) één supermarkt wordt voorzien en in het (uitloop)winkelgebied op de locatie Oranjestraat een supermarkt voor dat deel van het centrum. Voor de (te herontwikkelen) locatie De Striene zijn woningbouw en centumparkeren als uitgangspunt neergelegd. Ter toelichting op de bovenstaande punten geeft inspreker aan dat hij in 2009 –in het kader van de conceptcentrumvisie- een verzoek heeft ingediend om op de locatie van De Striene een full service supermarkt te vestigen eventueel in combinatie met een Aldi. Dit verzoek is destijds afgewezen op basis van strijdigheid met de Centrumvisie. Inspreker heeft vervolgens tegen aanmerkelijke kosten zijn supermarkt op de bestaande locatie uitgebreid. Daarnaast ontbreekt een deugdelijke motivatie van de nu voorgestane benutting van ruimte in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik.
- b. Indiener plaatst vraagtekens bij de houdbaarheid van de voorgenomen nieuwe ontwikkeling in verband met artikel 9 lid 1 van de verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland: bestemmingsplannen voor i.c. gronden buiten bestaande winkelconcentraties in centra van steden en dorpen wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken. Het gaat om toevoeging van detailhandel meters in een gebied dat ook door de gemeente beschouwd wordt buiten het kernwinkelgebied van Strijen te liggen (zie brief aan raad d.d. 5 januari 2011 en vastgestelde Centrumvisie Strijen).
- c. De ontwikkeling lijkt in strijd met de uitgangspunten van duurzaam ruimtegebruik (vgl. onder meer de “SER-ladder”). Voor de beoogde supermarkt lijkt geen zorgvuldige afweging van ruimtelijke mogelijkheden te hebben plaatsgevonden. De ontwikkeling van de locatie de Striene ondermijnt de strategie van een compact winkelcentrum in het centrum. Daarnaast is na herstructurering de locatie Oranjestraat beschikbaar voor de vestiging van een supermarkt.
- d. De herontwikkeling van de oude C1000 locatie voor de vestiging van een (discount)supermarkt aan de Oranjestraat draagt bij aan de vernieuwing van bestaand winkelareaal in Strijen waarbij op korte termijn kan worden voldaan aan de onderkende behoefte van een (discount)supermarkt. In de centrumvisie is de supermarktlocatie aan de Oranjestraat – aangevuld met omringende percelen - als meest geschikte locatie voor een tweede supermarkt aangewezen.
- e. Gesteld wordt dat de C1000-locatie op korte termijn niet beschikbaar zou komen voor (tijdelijke) vestiging van een nieuw te vestigen supermarkt. Inspreker bestrijdt dit en geeft aan dat dit wel kan met verbetering van de infrastructuur (aanleg parkeerterrein aan de achterzijde) en uitbreiding van het bvo. De in de centrumvisie neergelegde visie om de bestaande Oranjestraat locatie te ontwikkelen tot een volwaardige supermarkt wordt plotsklaps verlaten. Met de vaststelling van de structuurvisie Strijen wordt het beleid zoals vastgelegd in de centrumvisie gewijzigd.
- f. Er wordt door de gemeente verwezen naar een locatie- en haalbaarheidsonderzoek uit mei 2011 waaruit voor een (nieuwe) tweede supermarkt nu – ook – de Striene als geschikte locatie voor permanente vestiging van een supermarkt naar voren komt. Inspreker stelt dat dit afwijkt van het beleid om juist de vestiging van een supermarkt/detailhandel op deze locatie uit te sluiten. Daarnaast is een eenzelfde plan voor de vestiging/verplaatsing van de Albert Heijn supermarkt naar De Striene eerder daarop uitdrukkelijk afgewezen. Tot slot blijft de bestaande locatie

Oranjestraat voor de vestiging van een supermarkt behouden. Inspreker stelt dat de inspanning er op is gericht de locatie Oranjestraat weer tot supermarkt te herontwikkelen.

- g. Naast de herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Oranjestraat is er op distributieplanologische gronden geen ruimte om bij de locatie De Striene nog een derde supermarkt van 1.245 bvo toe te voegen. Dit onder meer door de verder te voorziene forse daling van het inwonertal en daarmee samenhangend draagvlak. Inspreker verwijst naar een marktverkenningsonderzoek van BRO d.d. 14 maart 2013 waarin e.e.a. nader onderbouwd is.
- h. Inspreker verwijst naar onderzoek parkeerbalans 'De Striene' van BRO d.d. 14 maart 2013 waarin staat dat de parkeerbalans niet voldoet aan de momenteel gehanteerde criteria (CROW-normen).
- i. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar geluidsbelasting op de bestaande woningen noodzakelijk (vanwege nieuw te realiseren parkeerplaats verschuift de Trambaan dicht naar de woningen).
- j. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met leefgenot en privacy van omwonenden. Zij vrezen – niet in de laatste plaats door de noodzakelijke verlegging van de Trambaan – voor overlast, toename van het verkeer, geluid en stof in het algemeen. Verder is sprake van vermindering van uitzicht en inkijk in huizen en tuinen vanuit het nieuw te realiseren complex.
- k. In eerdere inspraak is gewezen op het negatieve effect van de plannen op vleermuizen. In het aanvullend onderzoek van november 2012 wordt gesteld dat met voldoende zekerheid gesteld kan worden dat er geen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bebouwing en er daarom geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd dient te worden. Inspreker geeft aan dat op basis van waarnemingen blijkt dat het plangebied door vleermuizen wordt gebruikt om te foerageren. Het onderzoek biedt evenwel geen inzicht in het belang van dit jachtgebied voor de elders aanwezige verblijfplaatsen. Als een deel van de vleermuiskolonie gebruik maakt van een bepaald jachtgebied of vliegroute, dan wordt dit gebied als van essentieel belang voor de kolonie beschouwd. Aantasting betekent dat de kolonie daar negatief door kan worden beïnvloed. In zulke gevallen stelt de Flora- en faunawet een ontheffing voor ingrepen verplicht.
- l. Het bestemmingsplan is maatschappelijk onuitvoerbaar aangezien de gehele buurt tegen is.
- m. Indiener stelt dat sprake is van ongelijkheid gelet op eerdere voorstellen voor de ontwikkeling van de locatie De Striene waarvoor geen juridisch-planologische medewerking is verkregen terwijl aan een dergelijke ontwikkeling nu wel ruimte aan wordt.
- n. De financiële uitvoerbaarheid is niet genoegzaam aangetoond conform artikel 3.1.6. lid 1 sub f Bro. In het bijzonder of er voldoende rekening is gehouden met mogelijk uit te keren (plan)schadevergoedingen. De inhoud van de anterieure overeenkomst, waaruit een regeling voor de kosten van de bouw en exploitatie welke geheel door de projectontwikkelaar(s) worden gedragen c.q. of de eventueel te verwachten planschade door hen wordt gedragen - is inspreker onbekend. Daarnaast heeft het College een planschaderisico niet ter inzage gelegd. Inspreker verzoekt om inzage in genoemde anterieure overeenkomst c.q. planschaderisicoanalyse.
- o. Indiener gaat er vanuit dat de bestemming na bodemsanering gerealiseerd zou kunnen worden vanwege aan met zekerheid grenzende waarschijnlijkheid aangetoonde verontreiniging met zwarte metalen en PAK. De saneringskosten zijn niet in de toelichting opgenomen in het financiële haalbaarheidsonderzoek.
- p. Het bestemmingsplan is op basis van voorgaande in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Aanvullende punten tijdens hoorzitting d.d.2 april 2013*

Tijdens de hoorzitting zijn geen aanvullende punten ingebracht.

#### *Beantwoording*

- a. De vestiging van een supermarkt op de locatie De Striene is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. In de centrumvisie uit 2010 is er weliswaar voor gekozen om de aanwezige distributie-planologische uitbreidingsruimte in Strijen in te zetten voor de (destijds) twee bestaande supermarktlocaties, echter na de sluiting van de C1000 supermarkt aan de

Oranjestraat, is er een andere situatie ontstaan. Er is nog maar sprake van één supermarkt in Strijen. Voor de keuzevrijheid van de inwoners van Strijen is de komst van een tweede supermarkt zeer gewenst. Om zo spoedig mogelijk te komen tot een tweede supermarkt voor Strijen, heeft de gemeente in 2011 een locatie- en haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de locatie van De Striene geschikt is voor de vestiging van een tweede supermarkt. De locatie is beschikbaar, ligt in het centrumgebied, kan goed worden ontsloten en de parkeervoorzieningen kunnen gecombineerd worden met de parkeervoorzieningen voor de Albert Heijn. Met betrekking tot de C1000 locatie aan de Oranjestraat werd geconcludeerd dat die op dat moment niet beschikbaar was en dat er bovendien (onoplosbare) financiële- en parkeerknelpunten waren. Naar aanleiding van dat onderzoek heeft de gemeenteraad besloten om de Centrumvisie op dat punt aan te passen. Inmiddels is op 25 september 2012 de Structuurvisie Strijen vastgesteld. In deze structuurvisie is de centrumvisie uit 2010 op het onderdeel supermarkten herzien. De raad heeft met de vaststelling van de Structuurvisie Strijen de locatie 'De Striene' als ontwikkelingslocatie voor een supermarkt bekrachtigd.

Ten tijde van het door indiener gedane verzoek voor het verplaatsen van zijn supermarkt (mogelijk in combinatie met een andere supermarkt) naar de locatie De Striene, was er nog sprake van een andere situatie, immers de C1000 supermarkt aan de Oranjestraat was nog in bedrijf en de bewoners van Strijen konden nog kiezen waar ze hun dagelijkse boodschappen in de eigen kern konden doen. Derhalve werd, onder meer om deze reden, destijds geen medewerking verleend aan het verzoek.

- b. De locatie is, gelet op de gewijzigde besluitvorming van de gemeenteraad zoals genoemd onder a, komen te liggen binnen het nieuwe beleidsmatige begrensde winkelgebied. Overigens is de ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid. In de toelichting op de verordening wordt opgemerkt dat het een vertaling is van het beleid in de provinciale structuurvisie. Daar staat op zijn beurt dat het beleid in de provinciale structuurvisie detailhandel 2007 wordt gehandhaafd. Dat beleid ziet slechts op bovenlokale en perifere detailhandelsontwikkelingen. Het provinciale beleid ziet op het tegengaan van nieuwe detailhandelsconcentraties buiten bestaande winkelgebieden en het bevorderen van concentratie. Het ziet niet op lokale detailhandelsconcentraties. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het bestaande winkelgebied, zodat van strijd met provinciaal beleid en daarmee de verordening geen sprake is.
- c. De mening van indiener dat er sprake is van strijdigheid met de uitgangspunten van duurzaam ruimtegebruik wordt niet gedeeld. Na de bouw van de nieuwe supermarkt is er juist sprake van een geconcentreerde ligging van beide supermarkten waarbij de parkeervoorzieningen tevens geconcentreerd zijn. Daarbij is er sprake van een bestaande school- en bedrijfslocatie die wordt hergebruikt. Er is een grote behoefte aan een tweede supermarkt (de roep vanuit de inwoners is groot). Deze blijkt ook uit actueel ruimtelijk-economisch onderzoek dat wordt toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. Uit het locatie- en haalbaarheidsonderzoek uit 2011 is voorts gebleken dat de locatie De Striene vanuit diverse oogpunten een uitstekende locatie is. Bovendien wordt opgemerkt dat ter plaatse van de voormalige C1000 locatie aan de Oranjestraat momenteel geen supermarkt is gevestigd, maar andere winkels. Het vigerende bestemmingsplan laat diverse functies toe; het gebruik ter plaatse is niet beperkt tot een supermarkt. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden uitgebreid waarbij nadrukkelijk wordt ingegaan op de zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking'.
- d. De centrumvisie is op dat punt niet meer actueel. Bij de beantwoording onder a wordt hier nader op ingegaan. Voorts wordt opgemerkt dat op basis van het door de gemeente in 2011 uitgevoerde Locatie- en haalbaarheidsonderzoek de gemeente verwacht dat herontwikkeling van de voormalige C1000 locatie aan de Oranjestraat ten behoeve van een nieuwe volwaardige supermarkt niet voor de hand ligt; dit onder andere vanuit financieel oogpunt. In het Locatie- en haalbaarheidsonderzoek zijn voor de voormalige C1000-locatie stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. De uitgevoerde verkenningen geven aan dat er bij herontwikkeling geen sluitende exploitatie te verwachten is. De locatie kan uiteraard wel voor andere centrumfuncties benut blijven.

- e. De Centrumvisie is niet plotsklaps verlaten door de gemeente. Er zijn gewijzigde omstandigheden (onder andere het sluiten van de C1000) en er is sprake van gewijzigde besluitvorming (structuurvisie Strijen) onder andere naar aanleiding van een Locatie- en haalbaarheidsonderzoek. In tegenstelling tot indiener acht de gemeente het zoals gezegd niet waarschijnlijk dat de voormalige C1000 locatie herontwikkeld kan worden ten behoeve van een volwaardige supermarkt. In het Locatie- en haalbaarheidsonderzoek zijn voor de voormalige C1000-locatie stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. De uitgevoerde verkenningen geven aan dat er bij herontwikkeling geen sluitende exploitatie te verwachten is.
- f. Verwezen wordt naar de beantwoording van eerdere punten.
- g. In het door indiener meegezonden rapport van adviesbureau BRO d.d. 14 maart 2013 wordt weliswaar een beperktere marktruimte aangegeven dan de marktruimte waar ten tijde van de centrumvisie van werd uitgegaan, maar geconcludeerd wordt tevens dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Ook wordt in het rapport gesteld dat er naast de marktruimte ook andere overwegingen kunnen zijn om de supermarkt wenselijk te achten, bijvoorbeeld het bieden van keuzemogelijkheid voor de inwoners van Strijen om boodschappen te doen.  
Daarbij geldt dat inmiddels in opdracht van de gemeente, een nieuw behoefteonderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur tot gevolg zal hebben. De verschillen met het rapport dat in opdracht van indiener is opgesteld, zijn met name gelegen in de gehanteerde uitgangspunten. Het nieuwe behoefteonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- h. Er zijn inmiddels nieuwe CROW-kencijfers die beter aansluiten bij de werkelijkheid. Deze zijn eind 2012 gepubliceerd. BRO heeft de parkeerbehoefte conform deze kencijfers berekend en komt op een hogere parkeerbehoefte van 100 parkeerplaatsen uit, uitgaande van 1,8 parkeerplaatsen per woning en 5,6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In het bestemmingsplan is uitgegaan van de CROW-kencijfers die bij het opstellen van het plan golden, te weten 1,7 parkeerplaatsen per woning en 4,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 84 parkeerplaatsen. Er worden binnen het plan 84 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de parkeerbehoefte volledig binnen het plan kan worden opgevangen. Uit de nieuwe kencijfers komt naar voren dat een parkeertekort zou ontstaan van 16 parkeerplaatsen. Door de gemeente Strijen is een aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd naar de restcapaciteit in de openbare ruimte. Daaruit blijkt dat op de maatgevende piekmomenten (vrijdag en/of zaterdag) voldoende restcapaciteit in de omgeving aanwezig is om de parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen op te vangen. Uit de tabellen na paragraaf 2.4 van het Parkeeronderzoek (Grontmij, 3 juni 2013) blijkt dat de piekbelasting op vrijdag 108 parkeerplaatsen (15:00-15:30 uur) en op zaterdag 102 parkeerplaatsen (11:30-12:00 uur en 12:30-13:00 uur) bedraagt. Het totale parkeerareaal bedraagt 155 parkeerplaatsen, waardoor er voldoende ruimte in de omgeving is om een hogere parkeerdruk op piekmomenten op te vangen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van het parkeeronderzoek aangevuld.
- i. Het bedoelde onderzoek is uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit ook weergegeven.
- j. Verwezen wordt naar de beantwoording van de andere zienswijzen waarin op al de genoemde aspecten wordt ingegaan.
- k. Naar aanleiding van de zienswijze is het onderzoeksbureau gevraagd of hier sprake is van primair of marginaal foerageergebied. Op basis van de onderzoeksgegevens is geconcludeerd dat het plangebied een marginaal belang heeft als foerageergebied. Dit blijkt uit de lage aantallen waargenomen vleermuizen en de korte tijd dat ze op de locaties foerageerden. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig, waardoor er ook ten aanzien van foeragerende vleermuizen (uit een kolonie elders) geen significant nadelige effecten zullen optreden als gevolg van de voorgenomen plannen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- l. Er is een beperkt aantal zienswijzen ingediend. Er kan dus geenszins geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is. Sterker nog: het realiseren van een tweede supermarkt kan rekenen op een groot draagvlak onder bevolking.
- m. Zoals eerder aangegeven was er destijds sprake van andere omstandigheden. Verwezen wordt naar de eerdere beantwoording.
- n. De gemeente sluit met de ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten, waarin tevens het planschadeverhaal is geregeld, zodat het kostenverhaal van de gemeente verzekerd is. De anterieure overeenkomsten worden, na ondertekening, openbaar ten behoeve van behandeling in de gemeenteraad van het bestemmingsplan en na vaststelling bij publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
- o. Inmiddels zijn de resultaten bekend van het verkennend bodemonderzoek voor het nog niet onderzochte deel van het plangebied dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd door Tritium Advies. Deze resultaten worden verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Het onderzoek leidt niet tot andere conclusies met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van de aanwezigheid van bodemvreemde stoffen in de boven en ondergrond (puin en kolengruis). Deze stoffen zijn waarschijnlijk de oorzaak van de aanwezigheid van licht verhoogde concentraties PAK, kobalt, kwik, lood, nikkel en zink in de grond en licht verhoogde concentraties barium in het grondwater. Er is enkel sprake van licht verontreinigingen die geen aanleiding geven tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. De kwaliteit van de bodem staat het beoogd gebruik niet in de weg. Gelet hierop worden geen grote financiële consequenties verwacht.
- p. Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er met het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting op enkele onderdelen aangepast. Het betreft:

- Een aanvulling voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking, waarin tevens wordt ingegaan op het nieuw uitgevoerde behoefteonderzoek
- Een aanpassing/aanvulling ten aanzien van paragraaf over het parkeren. Het uitgevoerde parkeeronderzoek wordt bovendien in de bijlage opgenomen.
- Een aanpassing/aanvulling van de paragraaf ecologie ten aanzien van de betekenis van het foerageergebied voor vleermuizen. Bovendien wordt het ecologisch onderzoek in de bijlage vervangen door de aangepaste versie.
- De paragraaf in de toelichting ten aanzien van de bodemkwaliteit wordt aangepast in die zin dat het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek voor het deel dat eerder nog niet onderzocht was, wordt verwerkt. Het bodemonderzoek zelf wordt in de bijlage opgenomen.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen, is het gebleken dat het bestemmingsplan op een ander punt eveneens aanpassing behoeft.

Op de verbeelding (plankaart) wordt het bouwvlak met de bestemming Wonen enigszins aangepast. Gebleken is dat het ontwerp van het gebouw niet geheel juist is verwerkt op de verbeelding, zo stemt de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen sprong in het gebouw aan de zijde van de Trambaan niet overeen met de contouren van de hoofdbouwvorm. Ook dient de tuinbestemming behorende bij de woningen aan de pleinzijde enigszins verkleind te worden.

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast aan het bovenstaande.