

Antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Supermarkt Wolphaartsdijk’

Versie 8 september 2020

Met ingang van 9 januari 2020 was het ontwerpbestemmingsplan “Supermarkt Wolphaartsdijk” digitaal te raadplegen en werd de mogelijkheid geboden om gedurende een periode van zes weken een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Beide zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De inhoud (samengevat) en beantwoording van de zienswijzen is per indiener als volgt.

Indiener A

E-mail van 18 februari 2020

Samenvatting zienswijze

1. Inleiding

1. Indiener is van mening dat een relatief eenvoudige aanpassing van de buursupermarkt ‘aan de eisen van de tijd’ wordt opgeblazen tot een ‘herstructurering’ van een schaalgrootte die niet bij het dorp past. Hij is van mening dat de noodzaak daartoe wordt onderbouwd door subjectieve meningen en niet met feiten. Hij stelt dat:
 - 1.1 het aanpassen aan de tijd door schaalvergroting achterhaald is. Supermarkten zoals in het plan worden juist verkleind en buurtsupers floreren;
 - 1.2 voor de ‘toevoegingen en ondersteunende functies’ zoals genoemd in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan slechts een beperkt vloeroppervlak nodig is;
 - 1.3 aangetoond moet worden dat een grote supermarkt in Wolphaartsdijk wel leidt tot ‘het aanpassen aan de huidige tijd’ en dat voor ‘de toevoegingen en ondersteunende functies’ meer ruimte noodzakelijk is, dat deze activiteiten levensvatbaar zijn en bijdragen aan de verlangde nieuwbouw van de supermarkt.

2. Argumentatie van de gemeente Goes

2. De gemeente Goes motiveert haar medewerking aan een nieuw bestemmingsplan met de argumenten behoud leefbaarheid dorp, levensvatbaarheid supermarkt, versterking voorzieningenniveau en groei ten behoeve van de leefbaarheid. Indiener stelt dat van de gemeente een kritische houding mag worden verwacht ten opzichte van de gegevens die de initiatiefnemer en de samenwerkende supermarktketen hierover verstrekt én dat de bewoners ervan op aan moeten kunnen dat de gemeente het algemeen belang laat prevaleren boven het commerciële belang van een enkeling. Indiener stelt dat:
 - 2.1 de leefbaarheid van het dorp niet in het geding is vanwege de betrokkenheid van de inwoners bij het dorp. Hij stelt dat de vele nadelen van het nieuwbouwplan juist een aantasting zijn van de leefbaarheid en dat dit niet de kapstok kan zijn van een herstructurering;
 - 2.2 de levensvatbaarheid van de supermarkt niet in het geding is, omdat de initiatiefnemer al jaren een supermarkt in het dorp heeft en door zijn succes nu financieel in staat is aangrenzende percelen en panden te kopen. Verder stelt de indiener dat, mocht de continuïteit al in het geding zijn, er ongetwijfeld andere partijen zijn die een buurtsuper willen exploiteren;
 - 2.3 aangetoond moet worden dat het toevoegen van voorzieningen en ondersteunende functies leidt tot een versterking van het voorzieningenniveau;
 - 2.4 aangetoond moet worden dat het effect van de toevoegingen en functies het belang in de besluitvorming rechtvaardigt. Indiener is van mening dat het besluit van de gemeente om mee te werken, is genomen zonder steekhoudende argumenten, zonder gedegen onderzoek en onvoldoende is onderbouwd én dat dit besluit grote nadelige gevolgen heeft voor Wolphaartsdijk.

3. Economische haalbaarheid

3. (3.1) Op basis van een notitie “Benchmark 2017 supermarkten”, die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd, heeft indiener een indicatieve berekening gemaakt. Uit zijn berekening blijkt dat per week de omzet van € 37.000 naar € 116.000 moet stijgen om het landelijke gemiddelde te halen. Indiener stelt dat dit (3x zoveel) onmogelijk is in een markt met veel concurrentie. Bovendien is Wolphaartsdijk daar te klein voor. Het verschil in omzet is te groot om deze te compenseren met ‘ondersteunende functies’. Naast de onzekerheid over een omzetsijging is er de zekerheid van een aanmerkelijke stijging van de operationele kosten. Indiener stelt dat de geplande grote nieuwbouw in economische zin niet rendabel is.
4. (3.2) De concurrentie in de detailhandel in levensmiddelen is in de gemeente Goes de laatste tijd behoorlijk toegenomen. Indiener stelt dat een goede onderbouwing waardoor aangetoond kan worden dat, ondanks de marktonwikkelingen en -omstandigheden, de noodzakelijke omzetverhoging gehaald kan worden, ontbreekt. Een goede economische verwachting is zijns inziens niet realistisch.

4. Invloed van het Beeldkwaliteitsplan Wolphaartsdijk-Oost

5. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan conflicteert met het Beeldkwaliteitsplan Wolphaartsdijk-Oost, omdat het geen inpassing beoogt in de historische locatie.
6. De bewoners van de Dorpsweide/Arjaan Katsmanstraat hebben van de gemeentegrond gekocht waarbij het beeldkwaliteitsplan van toepassing is voor het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving. Indiener is van mening dat de nieuwe bebouwing niet wordt ingepast en dat het ontwerpbestemmingsplan een inbreuk vormt op de koopovereenkomsten. Hij stelt dat de bewoners op grond daarvan de gemeente kunnen aanspreken op planschade.
7. Er is inmiddels een verbinding tussen de Arjaan Katsmanstraat en het perceel van de initiatiefnemer. Het gaat om een volwaardige dubbele oprit die gebruikt kan worden voor de woning, bestaande bebouwing en te realiseren bedrijfswoningen. Indiener stelt dat het perceel dus ook aan de Arjaan Katsmanstraat ligt en daarom moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

5. Transporten en vervoer

8. (5.1) De straten door Wolphaartsdijk zijn niet geschikt voor grote vrachtwagens. Net zoals voor de Goese binnenstad kan de gemeente Goes bepalen hoe, wanneer en met welke soort wagens de bevoorrading kan geschieden. Dit wordt zeker niet door de supermarktbranche bepaald.
9. (5.2) Indiener stelt dat de situatie in Wolphaartsdijk vraagt om structurele maatregelen. Hij stelt dat in het bestemmingsplan beperkende voorwaarden aan het transport moeten worden gesteld, zoals:
 - Maximale lengte en laadgewicht;
 - Beperking van de tijden (in verband met fietsende schoolkinderen);
 - Beperking van geluid (koelinstallaties).
10. (5.3) De gemeente Goes heeft geen beleid waarmee manoeuvreren verplicht op eigen terrein moet plaatsvinden. Gelet op de lage verkeersintensiteit vindt de gemeente Goes het aanvaardbaar dat vrachtwagens achteruit de oprit oprijden. Dit veroorzaakt echter extra geluidsoverlast voor omwonenden. Vanwege de nagestreefde leefbaarheid, zou dat een reden moeten zijn om dit niet toe te staan.

6. Geluidsoverlast

11. (6.1) De Arjaan Katsmanstraat en de Dorpsweide moeten getoetst worden aan de richt- en grenswaarden behorende bij het een omgevingstype ‘rustige woonwijk’ en niet als ‘gemengd gebied’. Voor een dergelijk gebied geldt ingevolge de VNG-publicatie voor het aspect geluid andere richtwaarden.
12. (6.1.2) Voor het manoeuvreren maken de vrachtwagens gebruik van een achteringang met een breedte van circa 25 meter. Met dit deel moet het gebied worden vergroot. In figuur 3 (*bijlage bij*

het akoestisch rapport) wordt de rij-lijn van de vrachtwagens aangegeven. Het is niet duidelijk hoe een vrachtwagen met een lengte van 21 meter zo kan manoeuvreren. Voor achteruitrijdende vrachtwagens geldt een bronvermogen van 108 dB(A). Het is niet duidelijk hoeveel de verhoging is vanwege de (luidruchtige) koeling.

13. (6.1.3) In paragraaf 3.2.1 van het akoestisch onderzoek wordt ten behoeve van de bepaling van de geluidsbelasting geen rekening gehouden met transport ten behoeve van de 'toevoegingen en ondersteunende functies'. Ook is niet gerekend met de geluidsbelasting van verkeer van de huurders van de magazijnen en bedrijfsruimten.
14. (6.1.4) Er wordt geen opgave gedaan van de aard en de geluidproductie van de verschillende installaties. Het rapport gaat ervan uit dat in de nacht slechts 3 uur sprake is van een geluidsbelasting als gevolg van koelinstallaties. Deze aanname wordt niet onderbouwd. Andere installaties zoals warmtepompen, luchtbehandelingsinstallaties, compressoren en ventilatoren zijn niet in de berekening betrokken. Het is mogelijk dat er zeer storende achtergrondgeluiden van lage tonen gedurende de hele dag en nacht ontstaan.
15. (6.1.5) Bij de berekening wordt steeds uitgegaan van algemene normen of ongefundeerde aannames. Indiener heeft eerder aangetoond dat de omzet 3 keer zo groot moet zijn om de supermarkt rendabel te maken. Het is zeer onwaarschijnlijk dat het transport daardoor niet toeneemt. Voor zover aannames worden gedaan moeten deze gemotiveerd en aannemelijk worden gemaakt.
16. (6.1.5) Gezien de conclusies uit het geluidsonderzoek blijkt dat het dorp maar genoeg moet nemen met geluidhinder. Indiener vindt dit onaanvaardbaar, aangezien er mogelijkheden zijn op dit tegen te gaan, zoals geluidarme transportmogelijkheden, geluidarme rolwagentjes, een afgesloten los- en laadruimte en zeer stille transportkoeling.

7. Monumentale beukenbomen

17. (7.1) Indiener stelt dat niet alles in het werk gesteld is om de monumentale bomen te behouden. Alleen verwijzen naar het risico dat bestaat voor beschadiging en het alsnog afsterven van de bomen vindt hij onvoldoende motivering. Pas als, ondanks gepaste maatregelen, behoud van de bomen niet lukt, moet er gecompenseerd worden.
18. (7.2.1) Een omgevingsvergunning voor het kappen kan, op grond van artikel 4:12 APV, worden verleend indien er een zwaarwegend economisch nadeel is in verband met bouw (stadsontwikkeling). De bomen moeten wijken voor parkeerplaatsen. Indiener stelt dat de minimale waarde van 4,4 parkeerplaatsen aangehouden kan worden, omdat dat meer in de lijn der verwachting ligt. Gezien zijn berekening kan volstaan worden met minimaal 10 parkeerplaatsen (gerekend over enkel de uitbreiding van de supermarkt) en maximaal 21 parkeerplaatsen (gerekend over de uitbreiding van de supermarkt en de centrumvoorzieningen). Er zijn 31 parkeerplaatsen ingetekend. De bomen moeten voor 13 parkeerplaatsen opgeofferd worden. Zonder deze 13 parkeerplaatsen kunnen 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ruim voldoende voor het minimum van 10 en slechts 3 minder dan het maximum van 21. Indiener stelt dat met een efficiëntere terreinindeling deze 3 ook gerealiseerd kunnen worden.
- (7.1.2) Indiener stelt dat naast het bestaande pand aan de Hoofdstraat 36, naast de te slopen woning, voldoende ruimte is om een toegang te realiseren zonder gevaar voor de beuken. Voor zowel de aanleg van een beperkt aantal parkeerplaatsen als de aanleg van een toegangsweg op een andere plaats, zijn de bomen geen beletsel. Er is derhalve geen 'zwaar economisch nadeel in verband met de bouw' op grond waarvan de monumentale bomen gekapt zouden mogen worden.

8. Gestelde vragen, antwoorden en reactie

19. Indiener verwijst naar het eerder gestelde onder 3.1 waar hij cijfermatig heeft onderbouwd dat de nieuwbouw tot grote verliezen leidt. Hij stelt dat de gemeente kennelijk ook de mening is

toegedaan dat Wolphaartsdijk te klein is voor de voorgenomen ontwikkelingen. Zijns inziens doet het koopstromenonderzoek *(eerder uitgevoerd door de gemeente naar bestedingen in de dagelijkse sector)* daar niets aan af.

20. Indiener stelt, onder verwijzing naar 3.2 (*punt 4 van de samenvatting*), dat de concurrentie dermate groot is dat de gewenste klantenbinding aan een nieuwe supermarkt zeer onwaarschijnlijk is. Hij acht het positieve beeld dat wordt geschetst irreëel en vindt dit niet onderbouwd met cijfers.
21. Indiener is er niet mee eens dat er sprake is van milieuwinst (omdat er energiezuinig, gasloos en CO2-neutraal wordt gebouwd), omdat voorbij wordt gegaan aan de het toenemende autoverkeer en de kap van de monumentale bomen (de longen van de buurt).
22. Verder is hij van mening dat er geen sprake is voor een aanwinst voor het dorp. Als nadelen noemt hij de kap van de bomen, het contrast van de bouwmassa met de omgeving, het bevoorradingsverkeer door te smalle straten, manoeuvreren van vrachtwagens op de openbare weg, overlast vanwege geluid en licht en meer verkeersbewegingen.
23. Indiener is van mening dat het effect van het toevoegen van ondersteunende functies niet wordt onderbouwd.
24. Indiener wijst erop dat in zijn berekeningen ten aanzien van economische haalbaarheid (onder punt 3) margeverhogingen uit andere inkomsten grotendeels zijn meegenomen.
25. Indiener stelt dat de verhuur van ruimtes niet supermarkt gerelateerd is en derhalve niet bijdraagt aan de economische haalbaarheid van de supermarkt. In het geval van een gerenoveerde supermarkt zouden de inkomsten van verhuur ook bestaan.
26. Uit de toegezonden informatie ten aanzien van onderzochte alternatieven blijkt dat de grote oppervlakte van de nieuwbouw en het te grote aantal parkeerplaatsen steeds het uitgangspunt is geweest. Behoud van de bomen is nooit een doel geweest.
27. Indiener verwijst naar punt 7 van zijn zienswijze (*punt 17 van de samenvatting*) waarin hij aantoont dat de ruimtevraag voor parkeren te groot is. Ook de ruimtevraag voor de nieuwbouw is, gezien de aangedragen punten in zijn zienswijze, te groot.
28. Indiener stelt dat de kap van de bomen reeds in de ontwikkelingsfase is geaccepteerd en dat niet voldoende is onderzocht hoe de bomen gespaard kunnen worden. Het voornemen voor de kap is niet met de juiste zorgvuldigheid genomen.
29. Indiener stelt dat er een gebrek aan informatie is over de economische uitvoerbaarheid.
30. Indiener is van mening dat financiering door de bank niet beschouwd kan worden als 'eigen middelen', maar dat dit 'vreemd vermogen' is. Een gedegen exploitatieplan is nodig. Temeer omdat de indiener onder punt 3 heeft aangetoond dat het plan niet economisch uitvoerbaar kan zijn.

9. Juridische aspecten

31. Indiener geeft aan dat het voor hem niet mogelijk is geweest voor het onderdeel 'juridische aspecten' een zienswijze te formuleren. Hij verzoekt dit onderwerp als zienswijze op te nemen.

Beantwoording zienswijze

1. Inleiding

- ad 1. De stelling dat aanpassen aan de tijd door schaalvergroting achterhaald is, wordt niet gedeeld. De realisatie van kleine supermarkten, waarop inspreker doelt, ziet men met name terug in stadscentra van grote steden. Dit zijn vooral kleine convenience-supermarkten van gemiddeld circa 250 m² die met een beperkt ('to go'-) assortiment een deelmarkt bestrijken (zoals bijvoorbeeld de 'passantenwinkels'). Na de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is, ter onderbouwing van de uitbreidingsbehoefte van onderhavige supermarkt, een distributieve toets (DPO-toets) uitgevoerd (Adviesbureau Kardol, 18 maart

2020). Hieruit blijkt dat uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk is om in de toekomst zijn dorpsverzorgende functie te kunnen blijven vervullen. De distributieve toets gaat (als bijlage) onderdeel uitmaken van de toelichting van het bestemmingsplan. Overigens is het beoogde inrichtings-/bouwplan aangepast, waardoor de omvang van het winkelvloeroppervlak van de supermarkt minder toeneemt dan eerst voorzien (toename bedraagt nu circa 131 m²). De door nieuwbouw van de supermarkt vrijkomende bebouwing aan de Hoofdstraat verandert niet van bestemming. De betreffende panden zijn en blijven bestemd als “Gemengd”, enkel de aanduiding ‘supermarkt’ vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend plan. De bestemming “Gemengd” geeft een grote mate van flexibiliteit voor een nieuwe invulling van de panden: lichte vormen van bedrijvigheid, detailhandel, lichte vormen van horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren en wonen zijn alle toegestaan. Gelet hierop, en het relatief beperkte aantal m² dat door verplaatsing vrijkomt, wordt leegstand van ruimten omdat er geen vraag/behoefte is niet voorzien.

2. Argumentatie van de gemeente Goes

ad 2. De gemeente hecht groot belang aan het voortbestaan van de supermarkt in het dorp Wolphaartsdijk. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Ons inziens wordt dat door indiener ook niet ontkend. Indiener is echter van mening dat schaalvergroting van de supermarkt daarvoor niet nodig is. De distributieve toets geeft echter aan dat aanpassing (een beperkte schaalvergroting) van de supermarkt wel nodig is om de dorpsverzorgende functie te kunnen blijven vervullen. Argumenten die indiener aandraagt dat de levensvatbaarheid van de supermarkt niet in het geding is (vanwege de betrokkenheid van inwoners bij het dorp, het feit dat de supermarkt tot nu toe financieel goed heeft gedraaid en dat anders wel een andere partij de supermarkt over wil nemen) snijden ons inziens geen hout. Successen uit het verleden bieden immers geen garantie voor de toekomst. De gemeente is van mening dat de initiatiefnemer voldoende heeft onderbouwd dat een beperkte uitbreiding van de supermarkt nodig is. Wij zijn het niet met indiener eens dat wij het commerciële belang van een enkeling laten prevaleren boven het algemeen belang. Ten eerste wordt met het voortbestaan van de supermarkt het belang van de inwoners van Wolphaartsdijk gediend. Daarnaast zijn wij van mening dat de wijze waarop de nieuwbouw/uitbreiding vorm krijgt ruimtelijk verantwoord is. (Onevenredige) schade van individuele belangen als gevolg van de beoogde ontwikkeling zien wij niet. Temeer nu er aanpassingen aan het oorspronkelijke inrichtings-/bouwplan heeft plaatsgevonden. Zo wordt, zoals eerder vermeld, de nieuwe supermarkt kleiner dan oorspronkelijk beoogd. Daarnaast is de terreininrichting zodanig gewijzigd dat de monumentale bomen behouden blijven.

Voorts wordt verwezen naar het geschrevene onder ad 1.

3. Economische haalbaarheid

ad 3. Het economisch functioneren van een supermarkt wordt in deze branche gerelateerd aan de vloerproductiviteit (omzet per m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.)). Over het algemeen realiseren dorpssupermarkten een (aanzienlijk) lagere vloerproductiviteit dan de (grotere) stadssupermarkten. Op dit moment realiseert de dorpssupermarkt in Wolphaartsdijk een, ten opzichte van de algemene landelijke norm, lage vloerproductiviteit. Na schaalvergroting zal de vloerproductiviteit gaan toenemen, mede vanwege een meer slimme indeling van de winkel, de routing in de winkel, verbetering van de interne logistiek én een efficiënt ‘schappenplan’. Echter, de vloerproductiviteit blijft beneden de algemene landelijke norm. Zie bladzijde 5 van de DPO-toets (bron: Omzetkengetallen 2018, ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek - Panteia - juli 2019). Daarmee is er echter ‘geen man overboord’. Ook met een lagere vloerproductiviteit kunnen de kleinere dorpssupermarkten in Nederland (referentie: bijvoorbeeld Coopcompact, Dagwinkel en Spar) goed functioneren. Met een slimme, uitgekiende en efficiënte

bedrijfsvoering kan de ondernemer, zo blijkt elke dag, van een kleine dorpssupermarkt goede bedrijfsresultaten behalen.

De in de zienswijze genoemde 'Benchmark 2017 supermarkten' (bron Marshoek 2017) kan niet één op één met de casus Wolphaartsdijk vergeleken worden. Ten eerste zijn de cijfers van Marshoek inclusief BTW én de cijfers uit de DPO-toets exclusief BTW. Ten tweede betreft het hier gemiddelde Benchmark-cijfers van supermarkten in 'stad en land', waar qua vloerprestaties zeer grote verschillen zitten. Ten derde bevinden de vloerprestaties van dorpssupermarkten zich veelal beneden de norm (zie bladzijde 6 van de DPO-toets). Tot slot, al enkele jaren is er per saldo sprake van een lichte afname van de gemiddelde vloerproductiviteit van de gemiddelde supermarkt in Nederland (zie zowel Benchmark Marshoek 2019 als de Panteia-cijfers (2019)).

ad 4. In de DPO-toets is, bij de distributieve analyse, rekening gehouden met de supermarkt-ontwikkelingen rondom Wolphaartsdijk. Overigens heeft de ervaring de afgelopen jaren geleerd dat kleine dorpssupermarkten met een specifieke dorpsverzorgende functie (en op afstand gelegen zijn van de concurrentie) vrijwel 'onder de radar van de omliggende concurrentie vliegen'. Dat doet de huidige supermarkt in Wolphaartsdijk thans al langere tijd en daar zal met de beperkte uitbreiding van de supermarkt (met circa 131 m² w.v.o.) niet of nauwelijks iets aan gaan veranderen. De straks beperkt uitgebreide supermarkt in Wolphaartsdijk zal ook nadien grotendeels blijven bestaan uit de dagelijkse (vers)boodschappenfunctie ('nabijheid & gemak'). De laatste 10 jaar is het opvallend om waar te nemen dat de kleine dorpssupermarkten een duidelijke 'revival' beleven. Vele honderden kleine dorpssupermarkten zijn vernieuwd (of vergroot) en nieuwe kleine dorpssupermarkten worden toegevoegd. De omzetontwikkeling van deze kleine dorpssupermarkten is over het algemeen positief te noemen. De supermarkt in Wolphaartsdijk existeert, zoals vrijwel alle kleine dorpssupermarkten, vooral op de dagelijkse (vers)boodschappen. Dat impliceert een dorpsbinding richting de 40%. Het bezoekgedrag van de dorpsbevolking van Wolphaartsdijk kent een hoge wekelijkse bezoekfrequentie bij deze supermarkt (dit geldt overigens voor vrijwel alle kleine dorpssupermarkten in Nederland). Het gemiddeld aankoopbedrag ligt, vanwege de hoge bezoekfrequentie, wat lager dan bij de stadssupermarkten waar veel 'weekendboodschappen' worden gedaan. Al met al is de economische verwachting voor de supermarkt in Wolphaartsdijk echter positief. Zie in dit kader ook het hiervoor geschrevene onder ad 3.

4. Invloed van het Beeldkwaliteitsplan Wolphaartsdijk-Oost

ad 5. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het uitbreidingsplan Wolphaartsdijk-Oost. Het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwuitbreiding is derhalve niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling. Het beoogde bouwplan valt, wat betreft de criteria die worden gesteld aan de beeldkwaliteit, binnen de reikwijdte van de Welstandsnota van de gemeente Goes.

Het ambtelijk toetsteam Ruimtelijke Kwaliteit, die plannen op basis van Welstandsnota toetst, heeft het schetsplan voor de nieuwbouw van de supermarkt beoordeeld en op hoofdlijnen akkoord gevonden. In de verdere planuitwerking wordt aandacht gevraagd voor de geleding van de achtergevel van het gebouw. Het uitgewerkte bouwplan zal te zijner tijd, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning ('bouwvergunning'), nader worden getoetst aan de Welstandsnota.

Verder wordt langs de Arjaan Katsmanstraat een streekeigen haag aangeplant die bijdraagt aan de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de aanplant en de instandhouding van deze haag wordt geborgd.

Op bovenstaande wijze wordt erop toegezien dat het bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' en passend is in zijn omgeving.

ad 6. Indien indiener van mening is dat voor hem een planologisch nadelige situatie ontstaat, kan hij, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeclaim bij de gemeente indienen. De gemeente heeft een procedureverordening die hierin voorziet. Daarnaast wijzen wij op de bepalingen omtrent planschade zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in geleden planschade is niet vereist dat tegen het bestemmingsplan wordt geprocedeerd.

ad 7. Verwezen wordt naar het geschrevene onder ad 5.

5. Transporten en vervoer

ad 8. Het aantal verkeersbewegingen van het bevoorradingsverkeer van de supermarkt wordt niet anders dan thans in de zomerperiode. Om de afwikkeling van dit verkeer soepel te laten verlopen worden de kruispunten Oostkerkestraat/Papenweg/Hoofdstraat, alsmede Hoofdstraat/Nazareth/Arjaan Katsmanstraat aangepast. Voor het kruispunt Oostkerkestraat/Papenweg/Hoofdstraat is gedeeltelijk een parkeerverbod ingesteld, zodat de vrachtwagen correct kan manoeuvreren. Wij zijn van mening dat door de uitgevoerde en beoogde maatregelen de bevoorrading op een verantwoorde en verkeersveilige wijze kan plaatsvinden en dat aanvullende eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van de grootte van de vrachtwagens, niet nodig zijn.

ad 9. De beperkende voorwaarden die indiener aandraagt, zijn geen aspecten die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. De gemeente ziet bovendien geen reden om aan de initiatiefnemer extra, anders dan de reeds bestaande, beperkende voorwaarden op te leggen ten aanzien van de maximale lengte en het laadgewicht van het bevoorradingsverkeer en de bevoorradingstijden. Via het Activiteitenbesluit worden aan de inrichting regels gesteld aan de maximaal toegestane geluidsproductie van koelinstallaties.

ad 10. Hiervan is kennisgenomen. In het akoestisch onderzoek (tabel 1) zijn zowel de achteruitrijdsignalering als de koelinstallaties (die feitelijk niet altijd in werking (hoeven te) zijn dan wel niet op een vrachtwagen aanwezig zijn) in het bronvermogen verwerkt. Daarmee is de geluidsbelasting als gevolg van het bevoorradingsverkeer in beeld. De gemeente staat op het standpunt dat de beoogde ontwikkeling akoestisch gezien acceptabel is. Voorts wordt verwezen naar het geschrevene onder ad 16.

6. Geluidsoverlast

ad 11. De supermarkt is reeds in het plangebied aanwezig en in werking krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk", vastgesteld d.d. 21 december 2017, was de inrichting al bestemd en legaal in werking. Dit betekent dat de inrichting ter plaatse van de gevoelige bestemmingen rondom de inrichting, dus ook ter plaatse van de woningen aan de Arjaan Katsmanstraat, moe(s)t voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze grenswaarden zijn opgenomen in tabel 2.17a van het eerste lid van artikel 2.17. Deze tabel is hieronder integraal opgenomen.

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Indien vaststaat dat aan de grenswaarden uit tabel 2.17a wordt voldaan, mag ervan uitgaan dat in beginsel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit laat onverlet dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvullend dient te worden gezien of ter plaatse

van de rondom de inrichting aanwezige woningen wat betreft de geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In dat kader wordt gekeken naar het omgevingstype (het karakter van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt). Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat op een deel van de gronden rondom het plangebied inrichtingen tot en met milieucategorie 2 bedrijven gevestigd kunnen worden. Daarnaast zijn het noordelijk gedeelte van de Hoofdstraat, Arjaan Katsmanstraat en de Dorpsweide te bestempelen als ontsluitingswegen. Dit maakt, anders dan indiener stelt, dat de omgeving van de inrichting als een 'gemengd gebied' gekwalificeerd kan worden.

ad 12. De supermarkt is reeds lange tijd aanwezig op de betreffende locatie en wordt al meerdere jaren aan de achterzijde van de inrichting bevoorraad. De wijze van achteruitrijden wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Het bronvermogen van 108 dB(A), dat gehanteerd is voor de achteruitrijdende vrachtwagens is inclusief een toeslag van 5 dB voor tonaal geluid. In het rekenmodel is rekening gehouden met de toeslag over de gehele tijd dat de vrachtwagen achteruitrijdt. Feitelijk dient de toeslag maar de helft van de tijd te worden toegepast (immers de helft van de tijd is de achteruitrijdsignalering maar hoorbaar).

In werking zijnde koelunits op een vrachtwagen hebben een bronvermogen van circa 98 dB(A), zodat gesteld kan worden dat eventueel in werking zijnde de koelunits op de bevoorradingswagens reeds in het gehanteerde bronvermogen van 108 dB(A) verwerkt zijn. Overigens hebben niet alle bevoorradingswagens een koelunit.

ad 13. Op dit moment is nog niet concreet wat er op de betreffende gronden plaats zal vinden, zodat hiermee in het geluidsonderzoek geen rekening gehouden kan worden. Wel is in het bestemmingsplan bepaald dat op deze gronden inrichtingen tot en met milieucategorie 2 bedrijven gevestigd mogen worden. Omdat dergelijke bedrijven in het vigerende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan met een bepaalde geluidbelasting, is er sprake van bestaand recht. Bedrijven dienen uiteraard dan wel te voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op deze wijze wordt geluidsoverlast voor de omgeving voorkomen.

ad 14. In het onderzoek is uitgegaan van de installaties en de werking van de installaties, als opgegeven door de exploitant van de inrichting. Het opsommen van mogelijke installaties die wellicht in de toekomst geïnstalleerd worden en in werking zullen zijn, is te prematuur en heeft niets te maken met een feitenonderzoek, zodat dit derhalve niet betrokken worden in het akoestisch onderzoek.

ad 15. Zoals eerder gesteld en verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan blijft de hoeveelheid bevoorradingsverkeer gelijk aan de hoeveelheid verkeer die thans in de zomerperiode de winkel aandoet. In de huidige situatie is de vrachtauto namelijk niet volgeladen met producten die enkel bestemd zijn voor de supermarkt in Wolphaartsdijk. In de nieuwe situatie neemt het aandeel aan producten in de vrachtauto voor deze supermarkt toe. Qua verkeersbewegingen betekent dat, ten opzichte van de huidige situatie, in de winterperiode in het weekend twee extra bewegingen van bevoorradingsverkeer plaatsvinden. Indiener maakt voorts niet duidelijk op welke aannames in het akoestisch rapport hij doelt en waarom die niet aannemelijk zouden zijn.

ad 16. Weliswaar worden richtwaarden overschreden, maar door het treffen van maatregelen van organisatorische aard en in de overdracht kunnen deze overschrijdingen tot een minimum worden beperkt. In de overwegingen (paragraaf 6.2 van het akoestisch onderzoek) wordt onder stap 3 gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling, met het treffen van bepaalde maatregelen en stellen van maatwerkvoorschriften, akoestisch gezien acceptabel is. De stelling van indiener dat de omgeving maar genoeg moet nemen met geluidhinder wordt op basis hiervan niet gedeeld.

7. Monumentale beukenbomen

ad 17. De ingediende zienswijzen hebben ertoe geleid dat opnieuw gekeken is of het mogelijk is de monumentale bomen te behouden. Er ligt nu een nieuw plan waarin dat het geval is. Daarmee wordt op dit punt tegemoetgekomen aan datgene wat indiener heeft aangedragen.

ad 18. Kortheidshalve wordt verwezen naar het geschrevene onder ad 17. waardoor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kappen niet meer aan de orde is.

8. Gestelde vragen, antwoorden en reactie

ad 19. en ad 20. De eerdergenoemde distributieve toets, die na totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld, toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is.

ad 21. Hiervan is kennisgenomen, waarbij wordt opgemerkt dat het plan zodanig is aangepast dat de bomen behouden blijven

ad 22. Hiervan is kennisgenomen. Opgemerkt wordt dat het plan zodanig is aangepast dat de bomen behouden blijven en de bouwmassa kleiner is geworden. Zoals eerder is aangegeven, is het aantal verkeersbewegingen van bevoorradingsverkeer gelijk aan de huidige situatie in de zomerperiode. Van een onevenredige overlast als gevolg van (bevoorradings)verkeer is ons inziens geen sprake. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

ad 23. Verwezen wordt naar het geschrevene onder ad 1.

ad 24. Hiervan is kennisgenomen.

ad 25. De verhuur van de vrijkomende ruimten staat los van de exploitatie van de supermarkt. De economische haalbaarheid van de supermarkt staat geheel op zichzelf. Mogelijke verhuuropbrengsten zijn niet opgenomen in de berekening van de economische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

ad 26. Zoals eerder aangegeven is het plan nu zodanig aangepast dat de bomen behouden blijven.

ad 27. Indiener stelt het aantal parkeerplaatsen aan de orde met het oog op behoud van de bomen. Zoals aangegeven is het plan zodanig aangepast dat de bomen blijven. Daarnaast wordt de nieuwbouw kleiner van omvang dan oorspronkelijk beoogd. Aan de zienswijze van de indiener wordt, wat deze punten betreft, tegemoetgekomen.

ad 28. Zoals eerder aangegeven is het plan nu zodanig aangepast dat de bomen behouden blijven.

ad 29. Op verzoek van de indiener is hem een exploitatieoverzicht van de nieuwe supermarkt toegezonden. Hieruit blijkt dat de nieuwe supermarkt economisch uitvoerbaar is. Verder verwijzen we naar de eerdergenoemde distributieve toets naar de schaalvergroting van de onderhavige dorpsupermarkt. Uit deze distributieve toets, die een bijlage gaat vormen bij het bestemmingsplan, blijkt juist dat door de beperkte uitbreiding de onderhavige supermarkt economisch zal renderen.

ad 30. Het is juist dat de financiering van de nieuwbouw deels wordt gefinancierd door een bank en niet geheel gefinancierd wordt uit 'eigen middelen'. De tekst in de toelichting zal daarop worden aangepast.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk nu er tussen de gemeente Goes en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Hierin is onder meer bepaald dat de initiatiefnemer/exploitant verplicht is bijdrage te betalen voor de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.

9. Juridische aspecten

ad 31. Indiener is, na het indienen van deze zienswijze, in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze op dit punt nog aan te vullen. Hij heeft vervolgens geen nieuwe punten voor zijn zienswijze aangedragen.

Bomenstichting

Brief van 16 februari 2020

Samenvatting zienswijze

1. De Bomenstichting heeft in haar inspraakreactie aangegeven dat de drie monumentale beuken, samen met een beuk bij de kerk, de enige bomen in Wolphaartsdijk zijn die de waternoodramp hebben overleefd. Daarnaast heeft ze erop gewezen dat de bomen een speciale status hebben en niet alleen op de gemeentelijke Waardevolle Bomenlijst staan, maar ook zijn opgenomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen. Verder is van belang dat de Bomenstichting voor de snoei van de bomen subsidie heeft verleend.
De Bomenstichting geeft aan dat de beantwoording van de inspraakreactie, waarin staat dat er geen bomen zijn die ingevolge de Monumentenwet als waardevol zijn aangewezen, niet juist en daarmee niet relevant is. Het aanwijzen van individuele bomen als waardevol of monumentaal was niet in deze wet (thans opgegaan in de Erfgoedwet) geregeld. Een monumentale status kan enkel worden toegekend aan parken en historische tuin- en parkaanleg bij buitenplaatsen. De betreffende bomengroep maakt daarvan geen onderdeel uit. De wet bood en biedt geen mogelijkheid om de bomen als waardevol aan te wijzen.
2. In de beantwoording van de inspraakreactie staat verder "Dat wil niet zeggen dat er geen waardevolle bomen bestaan die door organisaties als 'monumentale' boom worden aangeduid". De Bomenstichting wijst erop dat zij het Landelijk Register van Monumentale Bomen beheert en dat alle monumentale bomen uit dit register in 2018 door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn opgenomen op de Kaart groen erfgoed. Onderhavige bomen maken onderdeel uit van een door het Rijk erkende lijst van monumentale bomen. In het voorontwerp is dit aspect niet in aanmerking genomen. Nergens is vermeld dat het gaat om bomen van het Landelijk Register van Monumentale Bomen.
3. De Bomenstichting verbaast zich over de weergave van de conclusie van het onderzoek van TGS. In het Overleg- en inspraakrapport staat dat uit dit onderzoek blijkt dat wanneer werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden en de aanleg van het parkeerterrein, zullen plaatsvinden in de directe nabijheid van de beuken deze op den duur zullen afsterven. Te nemen kostbare maatregelen ten spijt. TGS heeft juist het tegenovergestelde beweerd. Als de in het rapport aanbevolen maatregelen worden opgevolgd is TGS vrij optimistisch over de haalbaarheid van het behoud van de bomen. De groeiplaatsomstandigheden zullen, wanneer de maatregelen en manier van werken worden opgevolgd, hetzelfde blijven en zelfs verbeteren. De verwachting dat de bomen voor meer dan 15 jaar gehandhaafd kunnen blijven is, bij opvolging van het advies, reëel. Het is dus mogelijk om een plan voor de uitbreiding van de supermarkt te realiseren met behoud van de drie monumentale bomen.
4. De Bomenstichting heeft in haar inspraakreactie verzocht het parkeren onder en naast de bomen onmogelijk te maken door de standplaats van de bomen, ter grootte van de oppervlakte van het wortelpakket, de bestemming "groen" met de dubbelbestemming of functieaanduiding "monumentale boom" te geven en daaraan strikte regels ter bescherming en behoud te verbinden. Ook heeft de stichting de suggestie aangedragen dat de parkeerplaatsen mogelijk ter plaatse van het tegenoverliggende gemeentelijke grasveld kunnen worden gerealiseerd. Uit de beantwoording van de inspraakreactie maakt de Bomenstichting op dat het belang van behoud (lees uitbreiding) van de supermarkt prevaleert boven het behoud van de drie monumentale bomen. De stichting is van mening dat een uitbreiding van de supermarkt in deze tijd van klimaatmaatregelen nooit mag leiden tot het kappen van monumentale bomen die blijkens de rapportage nog zeker 100 jaar meekunnen. Het gaat hier bovendien om bomen met een grote

cultuurhistorische waarde; ze zijn samen met de beuk nabij de kerk, de enige bomen die de watersnoodramp hebben overleefd. Kap en herplant is geen aanvaardbaar alternatief.

5. De Bomenstichting draagt verder aan dat door de bezorgdiensten sterk in opkomst zijn en dat de levensvatbaarheid van supermarkten in dorpsgebieden al langere tijd slecht is, doordat het aantal inwoners op het platteland terugloopt.
6. De Bomenstichting stelt dat te allen tijde moet worden beken of behoud van de bomen mogelijk is. Uitbreiding van de supermarkt mét behoud van de bomen is mogelijk. Er is nu gekozen voor de makkelijke weg en niet gekeken naar alternatieven, zoals het geopperde idee om parkeren te realiseren ter plaatse van het gemeentelijk grasveld dat tegenover de bomen ligt. De stichting vindt het onbegrijpelijk dat zelfs niet gereageerd is op dit idee.
7. In planregel 3.5.2 (Voorwaardelijke verplichting Landschappelijke inpassing) wordt verwezen naar “de in bijlage 3 opgenomen ‘Landschappelijke inpassing’”. De Bomenstichting heeft de bijlage echter niet aangetroffen.
8. De Bomenstichting verzoekt de gemeenteraad dringend het plan niet in deze vorm vast te stellen.

Beantwoording zienswijze

- ad 1. Hiervan is kennisgenomen.
- ad 2. De tekst van de toelichting (paragraaf 2.2, onder ‘Landschappelijke inpassing’) wordt zodanig aangepast dat hiervan nu wel melding wordt gemaakt.
- ad 3. Het plan is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, zodanig aangepast dat de bomen behouden blijven. In dat kader wordt opvolging gegeven aan door TGS aanbevolen maatregelen. Voorts wordt verwezen naar het hierna geschrevene onder ad 4.
- ad 4. Het inrichtings- en bestemmingsplan worden aangepast. In het aangepaste inrichtingsplan blijven de drie beuken staan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop toegeschreven. Daarnaast vindt er een aanpassing van de juridische regeling plaats. Aan de verbeelding wordt, binnen de bestemming “Gemengd”, ter plaatse van de drie beuken en daaraan direct grenzende gronden een functieaanduiding ‘groen’ toegevoegd. Hieraan wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting (met een verwijzing naar een bijlage bij de regels) gekoppeld die de instandhouding en het onderhoud van de beuken borgt. Op deze wijze wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van de Bomenstichting.
- ad 5. Ten eerste wordt verwacht dat het inwonertal in het verzorgingsgebied Wolphaartsdijk de komende jaren min of meer gelijk zal blijven. Daarbij wordt verwacht dat de gemiddelde leeftijd, die al iets hoger ligt, nog verder stijgt. Daardoor zal de vraag naar ‘bezorging’ van de supermarktboodschappen gaan toenemen. Verder is er momenteel, in de coronaperiode, een duidelijke trend zichtbaar van toenemende bezorgomzet. De verwachting is dat ook na de coronaperiode de ‘bezorging’ een belangrijk item blijft. Daarom wordt verwacht dat de bezorgomzet via deze supermarkt in Wolphaartsdijk zeer geleidelijk verder zal toenemen. Zoals dat bij de meeste dorpsupermarkten het geval is, verloopt de bezorgomzet via de winkelkassa. Daar is bij het opstellen van de distributieve toets, die na het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is uitgevoerd, van uitgegaan.
Uit de distributieve toets (Adviesbureau Kardol, 18 maart 2020) blijkt dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de levensvatbaarheid van de supermarkt. Een dorpsupermarkt met een (huidige) incurante winkeloppervlakte van circa 549 m² is volstrekt te klein om een compleet basisassortiment van maximaal circa 9.000 artikelen te herbergen (ter vergelijking: een volwaardige stadssupermarkt heeft een assortiment vanaf 13.000 à 14.000 artikelen). Na toevoeging van circa 131 m² w.v.o. zal deze supermarkt in Wolphaartsdijk, qua winkelmaat, weer toekomstbestendig zijn voor haar specifieke verzorgende functie in Wolphaartsdijk.

Deze winkel kan straks op de nieuwe winkelmaat een compleet dorpsverzorgend assortiment bieden. Daarbij zal er voldoende circulatieruimte in de winkel beschikbaar zijn voor de supermarktbezoeker.

ad 6. Aan de zienswijze van de Bomenstichting wordt tegemoetgekomen. Het plan is dusdanig aangepast dat er een uitbreiding van de supermarkt plaatsvindt met behoud van de monumentale bomen.

ad 7. De betreffende bijlage 3 'Landschappelijke inpassing' maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Wolphaartsdijk" en is in die hoedanigheid gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ons is niet duidelijk waarom de Bomenstichting deze niet heeft aangetroffen, omdat deze wel in te zien was/is.

ad 8. Aan het verzoek van de Bomenstichting wordt tegemoetgekomen.

Conclusie

Op verschillende punten wordt tegemoetgekomen aan de zienswijzen van de indieners. In het kader van de vaststelling worden als gevolg hiervan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het inrichtingsplan wordt aangepast, waarbij de oppervlakte van de nieuwe supermarkt kleiner wordt en de drie monumentale beukenbomen nabij de Hoofdstraat behouden blijven. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast;
- Om de noodzaak alsmede de economische haalbaarheid van de supermarkt nader te onderbouwen wordt in het bestemmingsplan een distributieve toets opgenomen;
- De laatste paragraaf van hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt zodanig aangepast dat vermeld wordt dat de ontwikkeling deels gefinancierd wordt uit eigen middelen en deels door een bank;
- In paragraaf 2.2 (Beoogde ontwikkeling) wordt onder het kopje 'Landschappelijke inpassing' melding gemaakt van het feit dat de beukenbomen zijn opgenomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen;
- Er vindt ter bescherming van de drie monumentale beukenbomen een aanpassing van de juridische regeling van het bestemmingsplan plaats. Aan de verbeelding wordt, binnen de bestemming "Gemengd", ter plaatse van de drie beuken en daaraan direct grenzende gronden een functieaanduiding 'groen' toegevoegd. Hieraan wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting (met een verwijzing naar een bijlage bij de regels) gekoppeld die de instandhouding en het onderhoud van de beuken borgt.