

ZIENSWIJZENNOTITIE

Coördinatieregeling ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; Home & Living Centre” en daarbij behorende gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning

16.0002071

vastgesteld: gemeenteraad d.d. 12 mei 2016 (onderdeel ‘zienswijzen ontwerpbestemmingsplan)

vastgesteld: college van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2016 (onderdeel ‘zienswijzen
ontwerpomgevingsvergunning’)

(analoge versie)

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	3
Zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning	7
Samenvatting	8

Inleiding

In de periode 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016 hebben met toepassing van de coördinatieregeling het ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; Home & Living Centre” en de daarbij behorende gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; Home & Living Centre” en is één zienswijze op de ontwerpomgevingsvergunning “Ekkersrijt; Home & Living Centre” bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft zienswijzen van:

1. Stijl Advocaten, Postbus 9101, 1006 AC te Amsterdam namens cliënten, de commanditaire vennootschap Neddex Vastgoedfonds 1 C.V. en diens beherend vennoot, de besloten vennootschap Neddex Beherend Vennoot 1 B.V. beiden gevestigd aan de Javastraat 10 te (3016 CE) Rotterdam en de stichting Stichting Bewaarder Neddex 1, gevestigd aan de Johan van Oldenbarneveltlaan 9 D te (2582 NE) 's-Gravenhage, hierna gezamenlijk “Neddex”.

In deze zienswijzennotitie “Coördinatieregeling ontwerpbestemmingsplan Ekkersrijt; Home & Living Centre en daarbij behorende gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning” wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

Voor de leesbaarheid zijn de zienswijzen en de reacties hierop met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en met betrekking tot de ontwerpomgevingsvergunning apart weer gegeven.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt kort op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; Home & Living Centre”.

1. Stijl Advocaten namens “Neddex”

Stijl Advocaten brengt de volgende zienswijzen naar voren:

- a. Stijl Advocaten geeft aan tegen het gehele ontwerpbestemmingsplan, derhalve tegen alle onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan bezwaar te hebben;
- b. onduidelijk is of de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in een gemeentelijk en fysiek blad is gepubliceerd;
- c. in de planregels is een definitiebepaling van detailhandel in sport (artikel 1.21 van de planregels) opgenomen. Aangezien (terecht) niet is beoogd om detailhandel in sport toe te staan, dient deze definitiebepaling omwille van de rechtszekerheid geschrapt te worden;
- d. mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.4 van de planregels voldoet niet;
- e. op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient te worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte naar de voorziene ontwikkelingen (detailhandel in keukens, badkamers en sanitair, meubelen en woninginrichting, apparatuur ten behoeve van internet en telecom en via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een bouwmarkt en/of fitnesscentrum en/of tuincentrum). Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een actuele regionale behoefte dient rekening te worden gehouden met het bestaande aanbod met inbegrip van de planologische capaciteit binnen de desbetreffende regio. Ten onrechte is niet (cijfermatig) inzichtelijk gemaakt met welke planologische capaciteit binnen de regio rekening is gehouden;

- f. ten onrechte zijn in het bestaande aanbod twee winkels van samen 8.000 m² wvo meegenomen. De winkels zijn tijdelijk vergund, zodat deze binnenkort niet langer meer zijn toegestaan en dus niet langer deel uitmaken van het bestaande aanbod;
- g. het onderzoek naar de actuele regionale behoefte moet bovendien worden gedaan ter zake van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dit is ten onrechte niet gebeurd;
- h. onduidelijk is waarom is gekozen voor de gepresenteerde regio-afbakening, terwijl anderzijds het standpunt wordt ingenomen dat Ekkersrijt een bovenregionale detailhandelslocatie is in de zin van de provinciale verordening;
- i. het onderzoek naar de verkeersgevolgen (inclusief parkeren) moet worden gedaan ter zake van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dit is ten onrechte niet gebeurd;
- j. de gemeente is bezig met een actualisatie van het parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen. Deze zijn binnen afzienbare tijd bekend. OM die reden ligt het in de rede om het bestemmingsplan aan te houden totdat de nieuwe parkeernormen zijn vastgesteld. Ofwel in de planregels vast te leggen dat de binnenkort vast te stellen parkeernormen in acht moeten worden genomen;
- k. de toepassing van de CROW-norm van minimaal 2,0 ppl/100 m² bvo is onjuist omdat de CROW-normen voor onder andere bouwmarkt/tuincentra, fitnesscentra, grootschalige detailhandel (in bijvoorbeeld telecomapparatuur) hoger zijn dan 2,0 ppl/100 m²;
- l. het onderzoek naar de milieugevolgen (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid) moet worden gedaan ter zake van de maximale planologische maatregelen die het bestemmingsplan biedt. Dit is ten onrechte niet gedaan;
- m. omdat niet bekend is welke winkelbedrijven zich ter plaatse gaan vestigen, is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet aangetoond. De gemeente dient alsnog inzichtelijk te maken welke winkelbedrijven voornemens zijn zich te vestigen. Dit is ook van belang om te voorkomen dat gevestigde winkelbedrijven zullen verplaatsen naar het nieuwe winkelgebouw, waardoor de oude winkellocatie leeg komt te staan;
- n. het ontwerpbestemmingsplan voorziet in detailhandel en horeca. Het bestemmingsplan is, evenals een omgevingsvergunning voor bouwen, een vergunning (of vergunningstelsel) in de zin van de Europese Dienstenrichtlijn. Het ontwerpbestemmingsplan en de onderhavige omgevingsvergunning zijn in weerwil van de aangevoerde uitspraak van het Hof van Justitie voor onbepaalde tijd verleend. Dit is in strijd met deze uitspraak;
- o. het ontwerpbestemmingsplan staat 500 m² bvo (ondergeschikte) horeca toe. Vanwege deze omvang concurreert dit in ernstige mate met de andere op het bedrijfsterrein aanwezige horecagelegenheden, waaronder die van Neddex (Burger King). De actuele regionale behoefte aan deze nieuwe horecameters en de eventuele leegstandseffecten op de bestaande horecalocaties op Ekkersrijt zijn ten onrechte niet of onvoldoende in kaart gebracht;
- p. verzocht wordt om de zienswijzen gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Antwoord

- a. er wordt kennis genomen van het feit dat tegen alle onderdelen bezwaar bestaat. Wij zullen alleen ingaan op de specificaties die door Stijl Advocaten in de nadere onderbouwing als zienswijzen naar voren brengt;
- b. het ontwerpbestemmingsplan (en de daarbij behorende gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning) is op de wettelijk voorgeschreven wijzen digitaal gepubliceerd op 'www.ruimtelijkeplannen.nl'. Daarnaast is de kennisgeving van de terinzagelegging gepubliceerd in het lokale blad "Forum" van 15 december 2015 en in de Staatscourant van 15 december 2015. Er is geen sprake van een procedurele ommissie;
- c. de definitie die in artikel 1.25 is gegeven ten aanzien van 'detailhandel in sport' kan komen te vervallen omdat de activiteit 'sport' niet mogelijk is op grond van de overige planregels en bestemmingen.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen;

- d. mede gelet op de rechtszekerheid moet het voor belanghebbenden duidelijk zijn in welke gevallen en op welke wijze het college van burgemeester en wethouders gebruik mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid. In de zienswijze is niet nader beargumenteerd waarom in dit (ontwerp)bestemmingsplan bij de onderhavige wijzigingsbevoegdheid daar geen sprake van zou zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen;

- e. naar aanleiding van de zienswijze is de rapportage "Son en Breugel, ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Ekkersrijt; Home & Living Centre" aangevuld en verduidelijkt. Het geactualiseerde rapport is opgenomen als bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met de relevante maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. In het onderzoek worden een aantal verzorgingsgebieden onderscheiden:

- 1) de gemeente Son en Breugel
- 2) de subregio Son en Breugel en
- 3) de Metropoolregio Eindhoven (MRE).

De gemeente en de subregio Son en Breugel wordt beschouwd als het primaire verzorgingsgebied. De Metropoolregio Eindhoven wordt beschouwd als het secundaire verzorgingsgebied. Dit is onder meer passend bij de functie van Ekkersrijt als bovenregionale detailhandelslocatie.

Er is voorts een nadere studie gemaakt naar bestaande plannen en initiatieven, waarbij tevens is ingegaan op de onbenutte plancapaciteit in de relevante regio. Uit die analyse volgt dat enkel op het bedrijventerrein Ekkersrijt één braakliggend perceel aanwezig is (naast Lekkerland Nederland b.v.), waarop overigens geen perifere detailhandelsfuncties in de voor het onderhavige plan relevante branches is toegestaan. Deze analyse leidt derhalve niet tot andere conclusies in het kader van de bepaling van de actuele regionale behoefte.

In de rapportage is voorts verder verduidelijkt, dat vanuit distributieplanologisch oogpunt niet relevant is of bestaand winkelaanbod al dan niet tijdelijk is gevestigd. Het bestaande winkelaanbod wordt gegenereerd uit gegevens die bij Locatus beschikbaar worden gesteld. Die gegevens gaan uit van de actuele situatie. Eventuele toekomstige mutaties in winkelaanbod worden hier redelijkerwijs niet in verdisconteerd, immers dit laat zich niet betrouwbaar voorspellen.

Van onaanvaardbare (leegstands)effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is tenslotte niet gebleken.

De zienswijze heeft geleid tot een verduidelijking en actualisering van de gegevens in de ruimtelijke onderbouwing van paragraaf 4.2 'Distributie planologisch onderzoek' en paragraaf 4.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking';

- f. zie de reactie bij punt e;
- g. zie de reactie bij punt e;
- h. zie de reactie bij punt e;
- i. het is correct dat de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de goede ruimtelijke onderbouwing dienen uit te gaan van de relevante maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarbij stellen wij voorop dat de mogelijkheden in het bestemmingsplan reeds vergaand beperkt worden door het bouwvlak, het maximum bebouwingspercentage en een maximum bruto vloeroppervlakte van de winkels, en de beperking van detailhandel tot de begane grond.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling (een van de belangrijkste peilers voor de onderzoeken) is dit als uitgangspunt genomen. In het bestemmingsplan onder de paragraaf 'Verkeer' met de bijbehorende memo van 23 november 2015 is gerekend met een 'worstcase' situatie (bij de toename van het verkeer). Om die reden is de verkeersgeneratie van de bestaande woonwinkels én de KPN-winkel niet

in mindering gebracht op de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling. Ter verduidelijking: als we de huidige woonwinkels en KPN-winkel in het gebied in zijn geheel mee zouden nemen bij de verkeersgeneratie, dan moet / mag deze zowel worden meegerekend in de huidige als toekomstige situatie (want bestaand). Daarom komen we op een verkeersgeneratie vanwege de ontwikkeling van 1.241 mvt/etm (zie memo 'Verkeer en parkeren' van 23 november 2015). Zouden we de huidige situatie wel in mindering brengen, dan is de verkeersgeneratie als gevolg van het plan minder hoog dan de 1.241 mvt/etm. De verkeersintensiteit neemt alsdan toe van 1.522 mvt/etm (weekdag, en 1.807 zaterdag) naar 2.074 mvt/etm (weekdag, en 2.424 zaterdag). Dit betekent een toename van 552 mvt/etm. Dit terwijl in het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van een toename van 1.241 mvt/etm.

Dit laatste getal is ook gehanteerd in de rekentool NIBM luchtkwaliteit en de gevolgen voor de bestaande wegen. Dit zal op de relevante bestaande routes (Ekkersrijt 10.000 en Ekkersrijt 4.000 en het aansluitende kruispunt), met inachtneming van de geprognosticeerde verkeersintensiteiten in het jaar 2025, niet tot onaanvaardbare effecten leiden. De capaciteit van de omliggende wegen en het aansluitende kruispunt is dan nog steeds toereikend om de relatief beperkte verkeersgroei ruim voldoende te verwerken. Uit de worst-case berekeningen op basis van extra verkeer in het kader van de luchtkwaliteit volgt dat de bijdrage dan NIBM is.

Voor geluid leidt een variatie in functiemix niet tot andere conclusies. Er is immers geen sprake van andere richtafstanden en gevoelige functies of daarmee gelijk te stellen functies zijn, zoals beschreven in paragraaf 4.9 'Akoestiek' van de toelichting, niet gelegen in het plangebied of in de omgeving daarvan.

Voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (in het kader van externe veiligheid) is bij de berekeningen ook uitgegaan van een worstcase. In het rapport nr. 404902 van Anteagroup (bijlage 7 behorende bij het –ontwerp– bestemmingsplan) is uitgegaan van een bezetting gedurende de dag van 400 mensen per hectare, waarbij is gerekend met een winkeloppervlakte van 25.705 m² en met een facility center op de huidige plek van de KPN winkel (dit houdt in een personendichtheid dag van 1.028). De maximaal mogelijke oppervlakte op grond van het bestemmingsplan is echter 17.000 m² wat een personendichtheid dag betekent van 680. Er is dus reeds gerekend met een veel hogere personendichtheid dan op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Indien gerekend zou worden met de personendichtheden bij 15.848 m² 'Wonen' en 1.152 m² KPN winkel dan zijn de verschillen minimaal. De personendichtheid wordt dan 634 + 99 = 733, wat nog ver onder de berekende personendichtheid ligt (1.028).

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen;

- j. door de gemeente wordt nagedacht over een eigen parkeerbeleid en parkeernormen. Deze werkzaamheden zijn vooralsnog niet afgerond en er is nog geen uitzicht op een concrete datum. Gelet op de gewenste ontwikkeling dient uitgegaan te worden (rechtszekerheid) van de actuele en feitelijke situatie en beleid op het moment dat afspraken gemaakt worden over initiatieven en het opstellen van (ontwerp)bestemmingsplannen. Ten behoeve van het parkeren is in artikel 11 van de planregels voorts opgenomen, dat moet worden geparkeerd op eigen terrein en dat onder voorwaarden hiervan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft het parkeren voldoende gewaarborgd. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen;
- k. In paragraaf 2.6 Verkeer en parkeren van de toelichting is uiteengezet dat is uitgegaan van het CROW parkeerkcijfer van de functie "Meubelboulevard". De functieomschrijving hiervan komt overeen met de beoogde activiteiten. Deze norm ligt voor deze locatie op minimaal 2.0 parkeerplaats per 100 m² bvo. De genoemde functies bouwmarkt/ tuincentra en fitnesscentra hebben inderdaad een hogere parkeernorm. Echter deze functies zijn niet rechtstreeks mogelijk. Deze zijn enkel mogelijk te maken door toepassing van

de wijzigingsbevoegdheid. In de bepalingen van artikel 3.4 is onder lid d opgenomen dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij moet worden voldaan aan de minimum kencijfers zoals opgenomen op de CROW-publicatie 317. Er is derhalve geborgd dat er te allen tijde voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden voorzien. Mocht er in de toekomst gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dan zal er dus een aangepaste parkeernorm gelden. Overigens is, ingevolge artikel 11.1.1 lid b van de planregels, zelfs geborgd dat bij een wijziging in functies in de bestaande bebouwing moet worden voldaan aan de CROW kencijfers voor parkeren. Ook dan kan er dus een andere parkeernorm gaan gelden. De parkeernorm voor grootschalige detailhandel in telecomapparatuur ligt eveneens hoger dan 2.0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Echter deze functie is niet aan de orde. Uit artikel 3.1 blijkt dat ter plaatse van de aanduiding “gemengd” tevens een telecombedrijf met daarbij behorende dienstverlening en detailhandel in apparatuur ten behoeve van internet en telecom is toegestaan. Er is geen sprake van grootschalige detailhandel in telecomapparatuur of een elektronicawarenhuis. Gelet hierop is een parkeernorm van 2.0 verdedigbaar; De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen;

- l. zie de reactie bij punt i;
- m. volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan danwel de actuele regionale behoefte niet relevant, of een concrete eindgebruiker in beeld is. De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zullen voorts, gelet op het uitgevoerde ruimtelijk functionele onderzoek (zie onderzoeksrapportage van BRO), niet leiden tot onaanvaardbare (leegstands)effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen;
- n. vooralsnog houdt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vast aan het standpunt, dat detailhandel niet een dienst is in de zin van de Europese Dienstenrichtlijn. Indien en voor zover wel dergelijke diensten aan de orde zijn, wordt het standpunt dat een daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning een schaarse vergunning is, niet gevolgd. Wanneer al sprake zou zijn van vergunning met schaarse effecten, hetgeen wordt betwist, is dit overigens gerechtvaardigd vanuit een dwingende reden van algemeen belang (ruimtelijke ordening). De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- o. zie reactie bij punt e.

Zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning

Onderstaand wordt kort op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van de ontwerpomgevingsvergunning “Ekkersrijt; Home & Living Centre”.

1. Stijl Advocaten namens “Neddex”

Stijl Advocaten brengt de volgende zienswijzen naar voren:

- a. Stijl Advocaten geeft aan tegen het gehele ontwerpbestemmingsplan, derhalve tegen alle onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan bezwaar te hebben;
- b. onduidelijk is of de terinzagelegging van de ontwerpomgevingsvergunning in een gemeentelijk en fysiek blad is gepubliceerd;
- c. de ontwerpomgevingsvergunning zal worden verleend op grond van een ontwerpbestemmingsplan dat onrechtmatig is en derhalve niet kan worden vastgesteld dan wel na vaststelling vernietigd zal worden. Voor de inhoud van de argumentatie wordt verwezen naar de nadere zienswijzen die tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en hier als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd;

- d. verzocht wordt om de zienswijzen gegrond te verklaren en de ontwerpomgevingsvergunning niet te verlenen.

Antwoord

- a. er wordt kennis genomen van het feit dat tegen alle onderdelen bezwaar bestaat. Wij zullen alleen ingaan op de specificaties die door Stijl Advocaten in de nadere onderbouwing als zienswijzen naar voren brengt;
- b. de ontwerpomgevingsvergunning is in het kader van de coördinatieregeling samen met het ontwerpbestemmingsplan met de kennisgeving van de terinzagelegging gepubliceerd in het lokale blad "Forum" van 15 december 2015 en in de Staatscourant van 15 december 2015. Er is geen sprake van een procedurele omissie;
- c. voor de beantwoording van de hier als herhaald en ingelast te beschouwen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan c.q. ontwerpomgevingsvergunning, wordt verwezen naar de reacties bij het onderdeel 'zienswijzen ontwerpbestemmingsplan';
- d. wij zien geen aanleiding om op grond van de ingediende zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning en de gegeven reacties (zie hiervoor de beantwoording bij het onderdeel 'zienswijzen ontwerpbestemmingsplan') de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Samenvatting

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan voorgestaan:

- a. de definitie in artikel 1.25 ten aanzien van 'detailhandel in sport' is komen te vervallen;
- b. de rapportage "Son en Breugel, ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Ekkersrijt; Home & Living Centre" is aangevuld en verduidelijkt (bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan "Ekkersrijt; Home & Living Centre");
- c. hoofdstuk 4, paragraaf 4.2. 'Distributie planologisch onderzoek' en paragraaf 4.3. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zijn aangepast met de geactualiseerde gegevens uit het rapport "Son en Breugel, ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Ekkersrijt; Home & Living Centre";
- d. naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek zijn bijlagen 12 en 13 aan het bestemmingsplan toegevoegd;
- e. hoofdstuk 4, paragraaf 4.5 'Archeologie' is aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde archeologische onderzoek.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt de omgevingsvergunning niet aangepast. De omgevingsvergunning blijft ongewijzigd.

~~*****~~