

Zienswijzenota

Samenvatting en beantwoording

Bestemmingsplan 'Sint Gerardushof Bosschenhoofd, Oudenbosch'

Nr. 393821

Ter inzage termijn ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP4015-B001

Vanaf vrijdag 27 mei 2022 gedurende zes weken, tot en met 7 juli 2022, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 25 mei 2022. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijze

Zienswijzen zijn ingediend door

- A. xxx bij brief van 8 juni 2022, ontvangen 9 juni 2022, nr. 360863;
- B. xxxx van Vangoud Advocaten B.V, postbus 91 te 6800 AB Arnhem namens Hans Geveling Hoeven B.V. Sint Maartenstraat 34f te 6691 XX Gendt, bij brief van 7 juli 2022 (pro-forma) met een nadere motivering van 22 juli 2022, ontvangen 7 resp. 22 juli 2022, nr. 379338

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Bezwaarmaker A woont in de nabije omgeving van de supermarkt en kan daarom als belanghebbend worden aangemerkt. Bezwaarmaker B is eigenaar van een tweetal supermarkten in de omgeving en daarmee als belanghebbend aan te merken.

Intrekking

Per mailbericht van 26 augustus 2022 heeft bezwaarmaker B de zienswijze ingetrokken. Deze zienswijze wordt niet langer behandeld.

Inhoud zienswijze A

De zienswijze wordt als volgt **samengevat** en beantwoord:

A

- 1 ***De verkeersaspecten rondom de Emmastraat zijn onderbelicht. Het verkeer zal ook door de Emmastraat komen. Deze straat is smal en zal daardoor onveiliger worden. Eerder al zijn maatregelen genomen om de snelheid te beperken.***
Zie ook de reactie onder punt 3. Bij de inrichtingsschets en het bepalen van de routes voor laden-lossen en supermarkt-klanten is de gehele omgeving bekeken, hoewel niet expliciet in het bestemmingsplan benoemd.
- 2 ***Er worden veel parkeerplaatsen getekend, allen ontsloten via het Sint Gerardushof. Het is nu al erg druk daar.***
Er is bij de planvorming in totaliteit naar het centrumgebied gekeken, fase 1 tot en met 4. Op basis van onze parkeernota, een parkeerbalans, dubbelgebruik van parkeerplaatsen en parkeerdrukmeting leidt dit tot het aantal parkeerplaatsen. Er verdwijnen hier en der ook 20 plaatsen. Daar is in de berekening ook rekening mee gehouden; deze zijn gecompenseerd.
Een groot deel van de parkeerplaatsen, de grote parkeerplaats, wordt inderdaad ontsloten via het Sint Gerardushof, een deel wordt ook pal aan straat gerealiseerd en een deel is via de Pastoor van Breugelstraat te bereiken. Ook al zou de supermarkt niet worden gerealiseerd, dan nog was er een parkeerterrein ingepland. Ter plaatse van de supermarkt waren woningen voorzien. Ook die brengen een parkeerbehoefte met zich.
- 3 ***Door de situering van de ingang van de supermarkt nabij de Emmastraat, zal deze straat als ontsluiting gaan dienen. De weg is daar niet voor geschikt. Niet alle aanrijroutes lijken te zijn bekeken.***
Bij de inrichting van het plangebied zijn meerdere belangen tegen elkaar afgewogen. We zijn van mening dat de laad-los-route zo min mogelijk door de wijk mag rijden én bovendien niet langs de school. Er zijn ook opties bekeken met 1-richting-verkeer in een lus maar ook ontsluiting via de Clemensstraat. Het laad- en losverkeer moet zo snel mogelijk een logische route hebben naar de Past. van Breugelstraat om vervolgens naar de A58 te gaan.
Het is logisch om parkeerplaatsen bij een ingang van een supermarkt te realiseren én om de ingang te scheiden van de laad-los-plaats. Het bevordert de verkeersveiligheid als voetgangers c.q. diegene die de auto uitstapt, niet een laad-losplaats kruist of benadert. Dit heeft de uiteindelijke schets opgeleverd.
Het centreren van de parkeerplaatsen op een terrein, draagt bij aan de verkeersveiligheid ter plaatse van de school. Momenteel kan het daar erg druk zijn. De haal- en breng-tijden school zullen veelal op momenten zijn dat het in de supermarkt rustig is. Door deze vorm van dubbelgebruik zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Wij verwachten dat de Emmastraat vooral voor langzaam verkeer gebruikt wordt en beperkt door auto's. De weg is er wel op berekend, het kan deze eventuele verkeersstroom aan. Weggebruikers zullen met elkaar rekening moeten houden. Supermarkt-bezoekers uit het westen van Bosschenhoofd zullen, als ze met de auto komen, vooral via de Margrietstraat-Beatrixstraat-Irenestraat-Wilhelminastraat rijden dan wel via de Mauritsstraat-Wilhelminastraat. Deze straten zijn breder en beter toegankelijk.
Wij zullen de situatie na realisering van de supermarkt monitoren en zo nodig maatregelen treffen als de verkeersveiligheid in het geding is. Dit kunnen maatregelen zijn om bijvoorbeeld verkeer te ontmoedigen of bijvoorbeeld het instellen van 1-richtingverkeer, enkel in de Emmastraat. Daarbij moeten we belangen afwegen. Een

maatregel in de ene straat, kan een negatief effect in een andere straat opleveren. Ook betekent 1-richting-verkeer dat je extra rij-afstanden in een verblijfsgebied krijgt, het beïnvloedt ook de verkeersbewegingen van overige automobilisten, het aantal voertuigbewegingen daalt niet persé. Vaak leidt 1-richting-verkeer tot hogere snelheden in een 30 km/uur-gebied, tenzij het wegprofiel wordt aangepast.

4 ***Wat gebeurt er als de supermarkt geen succes wordt?***

Er is een onderzoek naar de marktbehoefte uitgevoerd. We verwachten daarom dat de door bezwaarmaker geschetste situatie zich niet zal voordoen. Als de supermarkt onverhoopt verdwijnt, zullen we op dat moment kijken welke detailhandel ter plaatse passend en gewenst is en zonodig een ruimtelijke procedure starten. We vinden hier niet elke vorm van detailhandel passend.

5 ***Er zijn andere geschikte locaties voor de supermarkt te vinden.***

Meerdere locaties, zoals door u geschetst, zijn gedurende het traject beoordeeld maar om uiteenlopende redenen (omvang, grondpositie, beschikbaarheid) niet uitgewerkt.

6 ***Getwijfeld wordt aan de behoefte aan een supermarkt.***

In het ruimtelijk-economisch onderzoek is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar een supermarkt in Bosschenhoofd onderzocht. In paragraaf 3.1 en 3.2 is het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Halderberge in beeld gebracht. Dit is gedaan ter illustratie van het huidige dagelijks winkelaanbod in Bosschenhoofd ten opzichte van de gehele gemeente.

De marktruimteberekening en benchmark is gemaakt op het niveau van de kern Bosschenhoofd. Op basis van het aantal inwoners in Bosschenhoofd, de bestedingen en het huidige aanbod is er ruimte voor uitbreiding van het aanbod. Bij het bepalen van de koopstromen is rekening gehouden met het supermarktaanbod in de nabije omgeving, waaronder de ligging van de supermarkten in onder andere Etten-Leur, Sint Willebrord en Roosendaal ondanks dat dit niet expliciet op de kaart terecht is gekomen. De koopkrachtbinding is ingeschat op 60%. Dit betekent dat de overige inwoners van Bosschenhoofd hun boodschappen elders zullen blijven doen. De inwoners die in de toekomstige situatie aan Bosschenhoofd gebonden worden zullen nu hun boodschappen voornamelijk doen in de omliggende kernen, zoals Oudenbosch en Rucphen, maar ook in Hoeven en Sint Willebrord. Omdat deze omzet verdeeld wordt over de supermarkten in deze kernen, wordt niet verwacht dat deze supermarkten als gevolg van een nieuwe supermarkt in Bosschenhoofd zullen omvallen.

Het toevoegen van nog meer omliggende supermarkten in de rapportage levert dan ook geen andere resultaten en conclusie op.

Op basis van de marktruimteberekening is aangetoond dat er voldoende omzet in Bosschenhoofd is te behalen voor uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod. Ook is in kwalitatieve zin de behoefte aangetoond. Daarmee is voldoende onderbouwd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In het bestemmingsplan is het bruto vloeroppervlak (bvo) vastgelegd. Het bruto vloeroppervlak bestaat uit het deel dat voor de consument bereikbaar is (winkelvloeroppervlak: wvo) en overige ruimtes zoals het magazijn en de sociale ruimten voor het personeel. Bij een gemiddelde verhouding van 80% / 20% betekent dit dat bij een bruto vloeroppervlak van 700 m² circa 560 m² als winkelvloeroppervlak gebruikt zal worden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat een distributieplanologische marktberekening geen exacte wetenschap is, het is een indicatieve berekening. Met het dpo is aangetoond dat er marktruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Het toevoegen van een buurtsupermarkt van circa 560 m2 winkelvloeroppervlak levert geen onevenredige negatieve effecten op de bestaande supermarktstructuur op.

De extra m2 buiten de huidige behoefte is mede te verklaren door feit dat de markt voor supermarkten (ondanks toename online boodschappen doen) nog steeds groeiende is en nieuwe concepten binnen supermarkten, zoals broodjes afbakken en een aparte hoek voor vers-producten zoals vlees, kaasjes et cetera, meer ruimte vraagt.

7 De omgeving had betrokken moeten worden.

De direct omwonenden zijn in een omgevingsdialoog in december 2021 betrokken en al in december 2020 schriftelijk geïnformeerd. De verdere buurtbewoners hebben we niet doelbewust over geslagen, maar hebben we de mogelijkheid gegeven om tijdens de recente zienswijzeprocedure te reageren. Ongeacht de formele benadering, hebben we tussentijds op vragen antwoord gegeven, ongeacht wie de vraag stelde. Zo bent u ook tijdens bedoelde omgevingsdialoog aangesloten.

Dat de locatie bebouwd zou gaan worden was al jaren bekend, in 2006 is hiertoe al een eerste intentieovereenkomst gesloten.

Samengevat

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

De planverbeelding en planregels, het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan, worden niet gewijzigd.

Bovenstaand is de zienswijze samengevat weergegeven. Dat wil niet zeggen dat die onderdelen die niet letterlijk zijn verwoord, niet zijn behandeld. De zienswijze is integraal beoordeeld en belangen zijn afgewogen. Procedures zijn gevolgd, er is sprake van een omgevingsdialoog, er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, het besluit is gemotiveerd in de vorm van het bestemmingsplan met onderzoeken.

Het plan behoeft geen ambtshalve wijziging.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan behoeft geen aanpassing door de gemeenteraad.