

Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk - Aarle-Rixtel

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van maandag 9 januari 2012 tot en met woensdag 22 februari 2012 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk - Aarle-Rixtel ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Nederlandse Staatscourant van vrijdag 6 januari 2012, in de Laarbeeker van vrijdag 6 januari 2012 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Voorafgaande aan deze publicatie is de procedure op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening aangekondigd in de Laarbeeker van 23 december 2011.

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk - Aarle-Rixtel.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk - Aarle-Rixtel zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen van de volgende personen c.q. instanties (hierna: reclamanten). Tussen haakjes is de datum van ontvangst weergegeven:

1. De heer J.C.A. Dekkers, Spechtstraat 6, te Aarle-Rixtel (26 januari 2012);
2. Stichting Dorpsplatform Aarle-Rixtel, p/a Kannelustweg 11, 5735 EJ te Aarle-Rixtel (10 februari 2012);
3. F.W.A. Fredrix, Molenstraat 98, 5735 BN te Aarle-Rixtel (13 februari 2012);
4. De heer en mevrouw Jansen - Van Schijndel, Helmondseweg 4, 5735 RB te Aarle-Rixtel (14 februari 2012);
5. De heer J.J.G.M. Biemans, Lieshoutseweg 52, 5735 BE te Aarle-Rixtel (16 februari 2012);
6. De heer P.J.J.M. Raijmakers, Molenstraat 13, 5735 BJ te Aarle-Rixtel (17 februari 2012);
7. Stichting Klankbord, p/a Spechtstraat 6 te Aarle-Rixtel (22 februari 2012);
8. Centramanagement Laarbeek, p/a Leliestraat 128, 5741 XZ te Beek en Donk (22 februari 2012);
9. Loyens & Loeff N.V. namens Boon Sliedrecht B.V., Blaak 31, 3011 GA te Rotterdam (22 februari 2012).

Deze zienswijzen zijn als ontvankelijk aangemerkt.

Ook zijn op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening adviezen ontvangen van:

1. Ministerie van VROM te 's-Gravenhage. Per e-mail van 20 december 2011 heeft het ministerie de gemeente geïnformeerd over de beëindiging van advisering en coördinatie door de VROM-Inspecties. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dichterbij de burger. Het Rijk zal bestemmingsplannen dan ook niet meer toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.
2. Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 te 's-Hertogenbosch. In de brief van 4 januari 2012 stemt het waterschap positief in met het plan. In het voortraject zijn er goede afspraken gemaakt tussen het Waterschap, initiatiefnemer en de gemeente. Ter hoogte van het plangebied ligt een overkluisde leggerwatergang. De compenserende berging zal bovenstrooms van het plangebied in een gemeentelijke groenzone worden gerealiseerd.

Het bergen van het hemelwater ter plaatse is o.a. vanwege hoge grondwaterstanden niet mogelijk.

3. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch. In de brief van 16 januari 2012 stelt de provincie dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie heeft zich hierbij beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

De reacties van Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant worden aan paragraaf 7.1 toegevoegd ('wettelijk vooroverleg').

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen gecompriemd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is geheel beoordeeld.

De onderstreepte reacties betreffen passages welke aanleiding zijn tot aanpassing - en dus een gewijzigde vaststelling - van het ontwerp-bestemmingsplan.

1. J.C.A. Dekkers, Spechtstraat 6 te Aarle-Rixtel

Zienswijze

- A. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe de ontwikkelingen zich verhouden tot het provinciaal beleid omtrent de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen en het beleid dat de huidige omvang van bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk moet worden behouden. Nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.
- B. Ook in het gemeentelijk beleid (Detailhandelsnota uit 2000) wordt bepaald dat geen nieuwe detailhandel buiten het centrumgebied mag worden mogelijk gemaakt.
- C. In het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende in kaart gebracht wat het effect is van een vestiging van een Aldi supermarkt op de voorgenomen locatie, op de in het centrum van Aarle-Rixtel en omliggende plaatsen gevestigde winkels.
- D. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt mogelijk dat winkels die afkomstig zijn uit het centrum van Aarle-Rixtel zouden kunnen verschuiven naar de nieuw te ontwikkelen locatie. Het ontwerp maakt niet voldoende inzichtelijk wat het gevolg zou zijn van een dergelijke ontwikkeling op het centrum van Aarle-Rixtel.
- E. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat de verkeersmaatregelen die nodig zijn voor een goede en veilige ontsluiting van het plangebied, ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd. Dit geldt eveneens voor de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen. Er is onvoldoende zekerheid dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- F. Het aspect geluidhinder dient nader te worden onderzocht.
- G. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt de stelling ingenomen dat het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit niet hoeft te worden onderzocht omdat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' zou bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze conclusie wordt in het ontwerp-bestemmingsplan nauwelijks onderbouwd.
- H. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is te lezen dat het plangebied geen deel uitmaakt van het functionele leefgebied van roofvogels en uilen en dat de functionaliteit van het leefgebied niet achteruit zal gaan. Bovendien wordt opgemerkt dat het plangebied waarschijnlijk geen deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse soorten vleermuizen. Deze opmerkingen worden echter niet onderbouwd met onderzoeksrapporten.

Reactie

- a) In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' (stedelijk concentratiegebied; zie ook figuur 11 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan). Met de partiële functiewijziging van het plangebied wordt het 'bestaand stedelijk gebied' derhalve niet uitgebreid. Aan het initiatiefperceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' immers nu ook een bedrijfsbestemming toegekend.

De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzaam ingerichte bedrijventerreinen, hetgeen betekent dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de provinciale milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. In het onderhavige plan wordt aan deze doelstelling voldaan. Zo laat de geldende bestemming een transportbedrijf en bedrijven in de milieucategorie 3 toe. In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan echter, worden beide segmenten wegbestemd en de vestiging dus onmogelijk gemaakt. Dit is milieuwinst. Dat de beeldkwaliteit en de economische kwaliteit ten opzichte van de huidige desolate uitstraling en ontwikkelingsmogelijkheden verbeteren, staat buiten discussie.

De provincie Noord-Brabant is voorts van mening dat uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik het oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Detailhandel is naar de mening van de provincie goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving zoals de onderhavige planlocatie.

Bij brief van 16 januari 2012 stelt de provincie dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie heeft zich hierbij beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt voor wat betreft de regels nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen enerzijds bestaande bedrijventerreinen en anderzijds aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen. In het onderhavige geval is sprake van een bestaand bedrijventerrein.

- b) Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel en industrieterreinen is te verdelen in de Detailhandelsnota (vastgesteld 17 augustus 2000) en de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek (vastgesteld 25 november 2010).

In de gemeentelijke Detailhandelsnota wordt in beginsel inderdaad een lans gebroken voor clustering van winkelvoorzieningen in een afgebakend en compact concentratiegebied. Vanwege de lintvormige structuur van Aarle-Rixtel is voor deze kern echter geen concentratiegebied maar een aandachtsgebied aangewezen. Zowel de onderhavige planlocatie als de bestaande supermarkt MCD bevinden zich buiten dit aandachtsgebied.

In de Detailhandelsnota zijn de kernpunten voor het concentratiebeleid geformuleerd. Eén van deze kernpunten is dat volumineus aanbod buiten het centrumgebied mogelijk wordt geacht. In de praktijk is dit reeds usance in alle Laarbeekse bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, al of niet na ontheffing. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is hierop geen uitzondering. De beleidsmatige achtergrond is dat de ruimtelijke inpasbaarheid in het centrumgebied van detailhandel in volumineuze goederen problematisch dan wel onmogelijk wordt geacht.

In de Detailhandelsnota is bovendien een beoordelingskader opgenomen inzake initiatieven van ondernemers. Binnen dit kader wordt de vraag gesteld of het initiatief ongewenste effecten heeft op de verkeer- en parkeersituatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich ten aanzien van het principeverzoek oprecht de vraag gesteld of de planologische inpassing van een supermarkt in het centrumgebied - dus afwijkend van het concrete verzoek - in alle redelijkheid tot de mogelijkheden

behoort. Indien hierbij gelijke ruimtelijke randvoorwaarden worden gehanteerd als bij het onderhavige initiatief (1.230 m² benodigd Bedrijfsvloeroppervlak en een parkeernorm van 3,75 per 100 m² bvo), dan komt het college tot de conclusie dat inpassing van een supermarkt in het centrumgebied geen reële, fysieke optie is. Temeer daar het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het centrumgebied, in relatie tot de huidige behoefte en het waargenomen parkeergedrag, nu reeds door de gevestigde ondernemers als kritisch wordt ervaren.

Uiteraard had het college de mogelijkheid om het verzoek op grond van het concentratiebeleid niet te honoreren. Het college is evenwel van mening dat het plan - met inachtneming van de fysieke onmogelijkheid om een supermarkt in het centrumgebied in te passen - om meerdere redenen een aanwinst is voor Laarbeek en Aarle-Rixtel in het bijzonder. Elders in deze responsnota worden de redenen uiteengezet.

In de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek is geconstateerd dat het areaal aan bedrijventerreinen in Laarbeek erg versnipperd is. Laarbeek telt tien bedrijventerreinen met een sterk wisselende omvang en karakter. Om deze terreinen een doelmatig toekomstperspectief te kunnen blijven bieden, is het maken van keuzes noodzakelijk. Enkele bedrijventerreinen zijn in de structuurvisie aangewezen om meer functionele dynamiek toe te staan. Ook het onderhavige bedrijventerrein Helmondseweg - Kanaaldijk is hiervoor aangewezen. Dit terrein verdient een duidelijk profiel. Er is gekozen voor een detailhandelsfunctie in combinatie met overige (publiekgerichte) bedrijvigheid. Om dit profiel mogelijk te maken dient de gemeente actief te sturen op waardevermeerdering. De kavel moet na herstructurering over een hogere gebruikswaarde beschikken. Met het onderhavige bestemmingsplan speelt de gemeente actief hierop in, teneinde voorwaardenscheppend op termijn 'functionele verkleuring' van het terrein mogelijk te maken.

- c) Aan het ontwerp-bestemmingsplan is als bijlage - onverplicht - een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) toegevoegd, uitgevoerd door het gerenommeerde bureau Seinpost. Dit bureau houdt zich bezig met vraagstukken op het gebied van lokale economie, detailhandel, centramanagement en DPO. Het uitgevoerde DPO bestaat uit een rekenkundig en een kwalitatief spoor.

In het rekenkundige deel van het DPO wordt - cijfermatig goed onderbouwd met gebruikmaking van het Seinpost-draagvlakmodel - geconcludeerd dat in de kern Aarle-Rixtel de marktruimte aanwezig is voor de toevoeging van een supermarkt. Hierbij is - op basis van concrete ervaringen en onderzoeken van Seinpost - rekening gehouden met koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Voor de details en de onderbouwing wordt verwezen naar dit onderzoek.

De effecten van de toevoeging van een discountsupermarkt op de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel, zijn kwalitatief verwoord. De detailhandel in kleine landelijke kernen staat onder invloed van diverse, veelal macro-economische trends onder grote druk. Door de komst van een discounter beschikt het dorp Aarle-Rixtel over twee trekkers, waardoor de winkelstructuur meer toekomstbestendig is. De koopkrachtbinding voor de (semi) dagelijkse artikelen van de inwoners uit het primaire verzorgingsgebied, zal bij toevoeging van een discounter toenemen. Immers: zij hoeven voor het discountaanbod niet langer naar omliggende plaatsen (Bakel, Gemert, Helmond, Nuenen, Boekel). De consument heeft derhalve in principe geen reden meer om buiten het dorp inkopen te doen. Deze bindingswinst vertaalt zich ook positief naar structuurversterking en koopkrachtbehoud voor de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel. Dit effect wordt nog versterkt door de koopkrachttoevloeiing vanuit met name Beek en Donk en Lieshout. Het college onderschrijft de conclusies in het door Seinpost uitgevoerde DPO. De komst van een discounter is een zeer welkome toegevoegde waarde voor de ondernemers in Aarle-Rixtel, ook al is deze supermarkt noodgedwongen gevestigd buiten het aandachtsgebied voor de detailhandel.

- d) In de bestemmingsomschrijving voor de bestemming Bedrijventerrein zijn de bedrijfs- en detailhandelbranches aangeduid welke zijn toegestaan binnen het plangebied. De gemeente beoogt in beginsel een duidelijk onderscheid te maken tussen ruimte-excessieve branches met volumineuze producten op bedrijventerreinen en niet-volumineuze branches in het centrumgebied. De branches met volumineuze producten staan immers onder grote schaaldruk. Een bekend voorbeeld is de schaalvergrotingsgolf in de detailhandel voor elektronica en huishoudelijke apparaten. Het is niet reëel om te veronderstellen dat deze branches in het centrum van een kleine, landelijke kern toekomstperspectief hebben. Door deze segmenten wél toe te staan op het bedrijventerrein aan de Kanaaldijk - met meer ruimte, parkeergelegenheid en stopkracht - profiteren ook de ondernemers in het centrum van de economische structuurverbetering van de gehele kern.

Het toestaan van de verkoop van volumineuze producten op bedrijventerreinen is geen nieuwe ontwikkeling. In de praktijk is dit reeds usance in alle Laarbeekse bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, al of niet na ontheffing. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is hierop geen uitzondering. De beleidsmatige achtergrond is dat de ruimtelijke inpasbaarheid van de verkoop van volumineuze producten in het centrumgebied, problematisch dan wel onmogelijk wordt geacht.

In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan worden de volgende segmenten mogelijk gemaakt: keukens, badkamers, sanitair, meubelen, woninginrichting, showroom ten behoeve van bouwmaterialen, bruigoed (geluids- en beeldelektronica), witgoed (huishoudelijke apparaten, wasmachines, koelkasten, vaatwassers), rijwielen, auto's, boten, caravans, tenten, para-medische dienstverlening en een discount-supermarkt. Aan de bestemmingsomschrijving is ook een sport- en bewegingscentrum toegevoegd. Het gaat derhalve om branches waarvan in alle redelijkheid moet worden geconstateerd dat deze niet (meer) in centrumgebieden inpasbaar zijn en derhalve ook niet concurrerend zijn voor het dorpscentrum. Para-medische dienstverlening is - in tegenstelling tot de reguliere medische dienstverlening (huisartsen, apotheek) - ruimtelijk inpasbaar in zowel het dorpscentrum als op een bedrijventerrein. Voor een paramedicus is de locatiekeuze een bedrijfseconomische afweging waarin de gemeente geen sturende rol wil spelen.

Op grond van de bestemmingsomschrijving is binnen de onderhavige ontwikkeling ook detailhandel in feestartikelen en dierbenodigdheden toegestaan. In overleg met de initiatiefnemer en met referentie aan het bovenomschreven uitgangspunt worden beide branches - als zogenaamde 'ambtshalve wijziging' - alsnog uit de bestemmingsomschrijving verwijderd en wordt derhalve vestiging binnen het plangebied onmogelijk gemaakt. De reden is dat geen ruimtelijke noodzaak aanwezig is om deze detailhandel exclusief aan de ruimte-excessieve bedrijvigheid op bedrijventerreinen voor te behouden. De verkoop van deze artikelen is in het centrumgebied prima mogelijk.

Bovendien wordt het element 'discountsupermarkt' in de bestemmingsomschrijving ingewisseld voor 'supermarkt'. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat in de regels van een bestemmingsplan een onderscheid tussen fullservice en discountsupermarkten niet is toegestaan, omdat het assortiment en de ruimtelijke kenmerken vergelijkbaar zijn (ABR 10 juni 2009, De Marne, BI7245).

In de marktverkenning die aan het voornoemde DPO is toegevoegd wordt gesuggereerd dat op de planlocatie mogelijkheden aanwezig zijn voor een winkel met huishoudelijke artikelen en kleding zoals Blokker, Marskramer, Wibra of Zeeman. Voor alle duidelijkheid: het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan laat deze ketens binnen het plangebied niet toe. Door deze ketens onvoorwaardelijk toe te laten zou een ruimtelijke concurrentie ontstaan tussen het centrumgebied en de planlocatie. Dit is onwenselijk. Genoemde ketens zijn inpasbaar in en een meerwaarde voor het centrumgebied. Om onduidelijkheid over de branchering te voorkomen zal aan de begripsomschrijving in artikel 1 van de regels, een definitie worden toegevoegd van de begrippen 'bruigoed' en 'witgoed' waarbij het volumineuze karakter van de producten doorslaggevend zal zijn. Deze definitie is

ruimtelijk relevant vanwege de aan- en afvoerproblemen in het kleinschalige centrumgebied bij de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen. Voor de vestiging van detailhandel in huishoudelijke artikelen wordt een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen indien deze branche op grond van de beschikbaarheid van bruto-vloeroppervlak en voldoende parkeerplaatsen aantoonbaar niet inpasbaar blijkt in het centrumgebied. Het college heeft in dezen een discretionaire bevoegdheid om deze ruimtelijk-economische afweging te maken.

- e) De gemeente Laarbeek is op 17 oktober 2011 een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken vastgelegd ten aanzien van parkeren en verkeersmaatregelen. In het contract is het volgende overeengekomen: 'Wederpartij dient zich bij de ontwikkeling van het plangebied te conformeren aan de parkeernorm zoals vastgelegd in de CROW-notitie no. 182 en het Parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek. In het geval van een supermarkt laten deze notities zich vertalen in de volgende minimale parkeernorm: 3,75 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak'. Voorts: 'Wederpartij heeft een verkeersstudie doen verrichten. Op basis van deze studie en in overleg met de gemeentelijke werkgroep Verkeer zijn partijen tot overeenstemming gekomen over de verkeersaspecten van het plan. Wederpartij neemt alle kosten voor haar rekening voor het realiseren van een veilige ontsluiting op zowel de Kanaaldijk als de Helmondseweg'. Aan de overeenkomst zijn bovendien inrichtingsschetsen van de beide aansluitingen toegevoegd.

Met deze bepalingen in de anterieure overeenkomst zijn aanleg en realisatie van parkeerplaatsen en aansluitingen afdoende gewaarborgd.

- f) In de vigerende situatie is de vestiging van een transportbedrijf in het plangebied mogelijk. In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is deze mogelijkheid vervallen. Met de beoogde ontwikkeling zal de toename van geluid niet aantoonbaar zijn en derhalve - ten opzichte van de ontwikkelmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan - niet leiden tot extra geluidsbelasting voor de geluidgevoelige objecten in de omgeving. Bovendien hoeft de geluidsbelasting ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling - op grond van het 21 september 2010 vastgestelde 'Geluidbeleid Wet milieubeheer' van de gemeente Laarbeek - niet te worden getoetst, omdat de inrichting is gelegen in een gebied met de typering 'industrie'. Binnen deze typering wordt de indirecte hinder ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting niet beschouwd en beoordeeld. De achterliggende reden is dat omwonenden - bij oudere bedrijventerreinen - met het volle bewustzijn een woning in de nabijheid van een bedrijventerrein hebben geaccepteerd. Zij hebben derhalve enige hinder zelf opgezocht en dus te accepteren. Ook mag een toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege blijven omdat geen sprake is van een nieuwe weg of het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen).

Het college heeft niettemin - in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' - gemeend om het aspect geluidhinder bij de aansluiting van het plangebied op de Helmondseweg, nader te onderzoeken. Voor deze specifieke situatie is door de Milieudienst van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de verwachte verkeersintensiteiten en een 'representatieve bedrijfssituatie'. Hierbij zijn de dichtstbijzijnde woningen Helmondseweg 2, 4 en 7 getoetst aan de Circulaire van 29 februari 1996 van de Minister van VROM, getiteld 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting'. Uit het onderzoek is gebleken dat de woningen Helmondseweg 2, 4 en 7 de voorkeursgrenswaarde met 8, 4 en 11 dB(A) overschrijden. De geluidbelastingen overschrijden niet de maximale grenswaarde van 65 dB(A). Dit akoestisch onderzoek (8 maart 2012) zal alsnog - als ambtshalve wijziging - aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Voor de details en de onderbouwing wordt kortheidshalve verwezen naar dit onderzoek. Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet daarmee aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening'.

- g) Het 'Besluit niet in betekenende mate (NIBM)' maakt het mogelijk tot ruimtelijke besluitvorming te komen, indien daardoor niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de concentratie in de buitenlucht van zwevende deeltjes en stikstofdioxide. Voor projecten die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit is de individuele toetsing aan de grenswaarden met de bijbehorende onderzoeksplicht opgeheven. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar is. Om een idee te geven: voor een woningbouwlocatie met twee ontsluitingen kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven bij de bouw van 3.000 woningen of minder. Voor bedrijventerreinlocaties is een dergelijke grens door de wetgever helaas niet ingesteld, maar het is - bij vergelijking - zeer onwaarschijnlijk dat een bedrijfslocatie als de onderhavige wél in betekenende mate zou bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omdat de gemeente echter het zekere voor het onzekere wil nemen en elk procesrisico wil uitsluiten, is door de Milieudienst van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven met behulp van een speciaal rekenmodel het gevolg van het onderhavige plan voor de luchtkwaliteit alsnog in kaart gebracht. De conclusie is dat er in het plangebied geen overschrijdingen zijn voor de jaren 2012 en 2015 ten gevolge van de nieuwe bestemming voor NO₂ en PM₁₀. Op de toetspunten wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor NO₂ en PM₁₀ en de 24-uursgemiddelde concentratie voor NO₂ en PM₁₀. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat zowel uit oogpunt van de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. Voor de details en de onderbouwing wordt korthedshalve verwezen naar dit onderzoek.

Het 'luchtkwaliteitsonderzoek Kanaaldijk Aarle-Rixtel' (12 maart 2012) zal alsnog - als ambtshalve wijziging - aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- h) Als aanvulling op het reeds uitgevoerde flora- en faunaonderzoek is door Faunaconsult middels een veldbezoek een quickscan uitgevoerd. Het enige advies dat hieruit is voortgekomen is dat geen buitenverlichting of straatverlichting vanaf het plangebied op de Zuid-Willemsvaart mag worden gericht. De Zuid-Willemsvaart fungeert namelijk waarschijnlijk als vaste vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Dit flora- en faunaonderzoek (februari 2012) zal alsnog - als ambtshalve wijziging - aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

2. Stichting Dorpsplatform Aarle-Rixtel, p/a Kannelustweg 11 te Aarle-Rixtel

Zienswijze

- A. De bijlagen bij het ontwerp-bestemmingsplan geven onvoldoende duidelijkheid wat, voor met name het centrum van Aarle-Rixtel, de effecten zouden kunnen zijn van de eventuele vestiging van de Aldi en twee andere potentiële nieuwe winkels in het industriegebied aan de Kanaaldijk.
- B. De raad wordt verzocht om alsnog een deugdelijk, onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren waarbij de gevolgen voor het centrum van Aarle-Rixtel duidelijk inzichtelijk zijn gemaakt.

Reactie

- a) Aan het ontwerp-bestemmingsplan is als bijlage - onverplicht - een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) toegevoegd, uitgevoerd door het gerenommeerde bureau Seinpost. Dit bureau houdt zich bezig met vraagstukken op het gebied van lokale economie, detailhandel, centramanagement en DPO. Het uitgevoerde DPO bestaat uit een rekenkundig en een kwalitatief spoor.

In het rekenkundige deel van het DPO wordt - cijfermatig goed onderbouwd met gebruikmaking van het Seinpost-draagvlakmodel - geconcludeerd dat in de kern Aarle-

Rixtel de marktruimte aanwezig is voor de toevoeging van een supermarkt. Hierbij is - op basis van concrete ervaringen en onderzoeken van Seinpost - rekening gehouden met koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Voor de details en de onderbouwing wordt verwezen naar dit onderzoek.

De effecten van de toevoeging van een discountsupermarkt op de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel, zijn kwalitatief verwoord. De detailhandel in kleine landelijke kernen staat onder invloed van diverse, veelal macro-economische trends onder grote druk. Door de komst van een discounter beschikt het dorp Aarle-Rixtel over twee trekkers, waardoor de winkelstructuur meer toekomstbestendig is. De koopkrachtbinding voor de (semi) dagelijkse artikelen van de inwoners uit het primaire verzorgingsgebied, zal bij toevoeging van een discounter toenemen. Immers: zij hoeven voor het discountaanbod niet langer naar omliggende plaatsen (Bakel, Gemert, Helmond, Nuenen, Boekel). De consument heeft derhalve in principe geen reden meer om buiten het dorp inkopen te doen. Deze bindingswinst vertaalt zich ook positief naar structuurversterking en koopkrachtbehoud voor de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel. Dit effect wordt nog versterkt door de koopkrachttoevloeiing vanuit met name Beek en Donk en Lieshout. Het college onderschrijft de conclusies in het DPO uitgevoerd door Seinpost. De komst van een discounter is een zeer welkome toegevoegde waarde voor de ondernemers in Aarle-Rixtel, ook al is deze supermarkt noodgedwongen gevestigd buiten het aandachtsgebied voor de detailhandel.

- b) Het uitvoeren van een Distributie Planologisch Onderzoek is niet meer wettelijk verplicht. Deze verplichting is door de wetgever uit het Besluit ruimtelijke ordening verwijderd omdat de in de Dienstenwet opgenomen 'vrijheid van vestiging' gemeenten verbiedt om met concurrentiebelangen rekening te houden. Dit betekent niet dat een DPO altijd achterwege kan blijven. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de Raad van State het standpunt huldigt dat een DPO in verband met een 'goede ruimtelijke ordening' slechts verplicht is 'indien er een reële kans bestaat op een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde branche'. Hierbij wordt aangetekend dat het moet gaan om ruimtelijk relevante aspecten, bijvoorbeeld of inwoners van het verzorgingsgebied op een aanvaardbare afstand de dagelijkse boodschappen kunnen doen. Maar enige omzetting in een bepaalde branche, overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande winkels zijn niet relevant bij de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting. Jurisprudentie is hierover kristalhelder. Kortom, het uitvoeren van een DPO is naar onze stellige overtuiging niet wettelijk vereist.

Er kunnen evenwel andere - niet-juridische - redenen zijn om een DPO uit te voeren. Bijvoorbeeld om draagvlak te creëren onder de ondernemers voor een ruimtelijk besluit. Om precies deze reden is in opdracht van Verheijen Beheer BV in een vroeg stadium tóch een DPO uitgevoerd. Het door Seinpost ingestelde onderzoek - als bijlage toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan - toont aan dat in Aarle-Rixtel voldoende marktruimte beschikbaar is voor de toevoeging van een tweede supermarkt, zeker indien sprake is van een complementair supermarktsegment (hard-discounter ten opzichte van een full-service supermarkt) met een groter verzorgingsgebied.

Het doen uitvoeren van een onderzoek in opdracht van de initiatiefnemer - in plaats van een opdracht door het college van burgemeester en wethouders - is eerder regel dan uitzondering. Het college hanteert namelijk het exploitatie-principe. Indien het college de exploitatie van een plan niet op zich neemt, zijn er geen gemeentelijke inkomsten en is er dus ook geen geld beschikbaar om onderzoeken te financieren. Dit principe wordt al sinds jaar en dag toegepast. Recente voorbeelden in Aarle-Rixtel: Het Patronaat, Het Klavier, Woonpark Zonnetij: particuliere projecten waarbij de gemeente de financiering van de diverse ruimtelijke onderzoeken neerlegt bij de initiator.

Dit neemt niet weg dat de ruimtelijke onderzoeken door medewerkers van de gemeente wél worden gescreend, beoordeeld en zo nodig aangepast. De onderzoeken dienen immers als bijlage voor het bestemmingsplan waarvoor de gemeente de verantwoordelijkheid draagt.

Het college is niet van zins om een aanvullend DPO te entameren. Verheijen Beheer BV heeft - onverplicht - een DPO doen uitvoeren. Het college schaart zich achter de uitkomsten van dit onderzoek, zowel kwantitatief als kwalitatief.

3. F.W.A. Fredrix, Molenstraat 98 te Aarle-Rixtel;

Zienswijze

Zie zienswijze 1.

Reactie

Zie reactie 1.

4. De heer en mevrouw Jansen - Van Schijndel, Helmondseweg 4 te Aarle-Rixtel;

Zienswijze

- A. De in- en uitrit ten behoeve van het plangebied aan de Helmondseweg is gesitueerd tegenover de oprit van de woning van reclamant. De in- en uitrit, de aansluiting op de Helmondseweg en de Helmondseweg zijn te smal om extra verkeer op een normale wijze te laten verlopen. Er zijn geen in- en uitvoegstroken.
- B. Tijdens de spitsuren staat het verkeer op de Helmondseweg al regelmatig te wachten voor de kruising met de Klokkengietersstraat. Met extra verkeer zullen de wachtrijen langer worden met meer geluidsoverlast, meer uitlaatgassen en levensgevaarlijke verkeerssituaties. Deze elementen zullen het woongenot en de waarde van de woning van reclamant ernstig aantasten.
- C. Bovendien dringt reclamant erop aan om het laden en lossen bij de supermarkt in een volledig gesloten ruimte te laten plaatsvinden. Dit laden en lossen veroorzaakt immers veel lawaai in de vroege uren.

Reactie

- a) In tegenstelling tot de Kanaaldijk zijn bij de ontsluiting van het plangebied op de Helmondseweg geen in- en uitvoegstroken voorzien. In de eerste plaats ontbreekt aan de zijde van de Helmondseweg hiervoor de ruimte. Ten tweede wordt dit aan de Helmondseweg uit oogpunt van verkeersveiligheid niet noodzakelijk geacht. Aan de Kanaaldijk zijn in- en uitvoegstroken door de gemeentelijke Werkgroep Verkeer - met daarin een vertegenwoordiger van politie Brabant Zuid-Oost - wél voorgeschreven. Op de Kanaaldijk zijn automobilisten - komende vanuit de richting Helmond - gefocust op de verkeerslichten bij de kruising Kanaaldijk - Klokkengietersstraat, met als gevolg dat de kans op kop-staart botsingen groter is. Bovendien is de verkeersintensiteit op de Kanaaldijk beduidend hoger dan op de Helmondseweg, zodat ook de noodzaak om de doorstroming met in- en uitvoegstroken te kunnen waarborgen, aan belang wint.
- b) Gedrag en routekeuze van automobilisten zijn moeilijk te voorspellen. In de door Plangroep Heggen B.V. uitgevoerde verkeersstudie zijn weliswaar aannames gedaan over de verdeling van de verkeersstromen van en naar het plangebied, maar enkel de toekomst zal uitwijzen of en zo ja, waar zich knelpunten zullen voordoen. Dit geldt niet alleen voor de directe aansluitingen van het plangebied op de Helmondseweg en de Kanaaldijk, maar ook voor de indirecte gevolgen van het verkeer in de omgeving. De gemeente zal de verkeersontwikkelingen blijven monitoren en indien nodig maatregelen treffen.

Zonder een uitspraak te doen over de beweerdelijke aantasting van woongenot en de waarde van de woning, wordt opgemerkt dat daling van de waarde van de woning ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling - en welke redelijkerwijs niet ten laste van de bewoners hoort te blijven - ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een financiële tegemoetkoming in aanmerking komt.

- c) Volgens informatie van ALDI wordt een vestiging van de discountsupermarkt dagelijks twee maal bevoorrad. Het gaat derhalve om vier transportbewegingen. Het laaddock is enkel aan de zijde van de Kanaaldijk open. In de anterieure overeenkomst - op 17 oktober 2011 aangegaan tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer - is immers vastgelegd dat het toeleverend vrachtverkeer het plangebied uitsluitend via de Kanaaldijk benadert. Het laaddock is overkapt en aan drie zijden - waaronder de zijde van de Helmondseweg (zijde woning reclamant) - gesloten. Een volledig afgesloten laaddock voldoet in verband met de blootstelling aan uitlaatgassen niet aan de daartoe gestelde eisen in de ARBO-wetgeving.

5. J.J.G.M. Biemans, Lieshoutseweg 52 te Aarle-Rixtel;

Zienswijze

- A. Reclamant geeft ter overweging mee om de gevolgen van het voorgenomen plan betreffende de leefbaarheid voor de inwoners en gevestigde ondernemers in het centrum van Aarle-Rixtel, vooraf goed in kaart te brengen.
- B. Reclamant is van mening dat een betere oplossing beschikbaar is, namelijk verplaatsing van de voorgenomen nieuwbouw van de brede school aan de Heindertweg/Schoolstraat naar het voormalige scoutingterrein aan de Jan van Rixtelstraat. De huidige locatie van basisschool De Heindert kan dan worden bestemd als winkelgebied met een mogelijke vestiging van een tweede supermarkt in het centrum van het dorp en nieuwbouw voor OJA, inclusief benodigde parkeerplaatsen. Ook voor deze oplossing zal gedegen, onafhankelijk onderzoek noodzakelijk zijn.

Reactie

- a) Het college is van mening dat de consequenties van de toevoeging van een supermarkt op de detailhandelstructuur van Aarle-Rixtel, door het - onverplicht uitgevoerde - Distributie Planologisch Onderzoek, afdoende in beeld zijn gebracht, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- b) Het is niet reëel om te stellen dat het voormalige scoutingterrein aan de Jan van Rixtelstraat een passende, alternatieve locatie is voor de brede school-ontwikkeling aan de Heindertweg. Daarvoor heeft het terrein aan de Jan van Rixtelstraat onvoldoende maat (8.100 m² aan de Heindertweg versus 2.700 m² aan de Jan van Rixtelstraat). Bovendien is het scoutingterrein te zeer ingekapseld in de woonomgeving met een relatief smalle toegang om daadwerkelijk als geschikt alternatief te kunnen fungeren.

6. P.J.J.M. Raijmakers, Molenstraat 13 te Aarle-Rixtel

Zienswijze

Zie zienswijze 1.

Reactie

Zie reactie 1.

7. Stichting Klankbord, p/a Spechtstraat 6 te Aarle-Rixtel

Zienswijze

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het provinciaal beleid (omtrekt de vestiging van perifere detailhandel op bedrijventerreinen) en tot het gemeentelijk beleid (m.b.t. versterking van de detailhandelstructuur van het centrum van Aarle-Rixtel, binnen het winkelconcentratiegebied).

Het gemeentelijk beleid dient gericht te zijn op het voorkomen van een duurzame verstoring van de verzorgingsstructuur van het dorpscentrum respectievelijk de leefbaarheid van het dorpscentrum.

Reactie

Zie reactie 1a, 1b en 1c.

8. Centramanagement Laarbeek, p/a Leliestraat 128 te Beek en Donk

Zienswijze

- A. Enerzijds neemt de gemeente Laarbeek actief en financieel deel aan het Centramanagement, anderzijds ontwikkelt de gemeente een dergelijk plan met geen tot minimale ruggespraak met betrokkenen.
- B. Met het voorliggende plan wordt voorbijgegaan aan de behoefte tot concentratie van detailhandel in de Laarbeekse kernen. De gemeentelijke beleidsplannen worden ermee doorkruist.
- C. In het centrum van Aarle-Rixtel is veel leegstand en er zijn opvolgingsproblemen. De functionaliteit en de attractiviteit van de Aarlese Dorpsstraat komt direct in gevaar door buiten dit gebied een filiaal te vestigen van een supermarkt. Op hetzelfde terrein wordt overige publieksgerichte detailhandel bevorderd. De Dorpsstraat dreigt daardoor nog meer het karakter van levendige winkelstraat te verliezen.
- D. De publieksstroom zal nabij het kruispunt Kanaaldijk/Klokkengietersstraat toenemen hetgeen de verkeersdoorstroming niet bevordert. Dat verhoogt de verkeersveiligheid niet. Het is te verwachten dat hierdoor sluiproutes ontstaan die afbreuk doen aan de leefbaarheid in het dorp en aan de landelijke omgeving van Aarle-Rixtel. Het is maar de vraag of de aangedragen oplossingen afdoende zijn.
- E. Op het aantal huishoudens in Aarle-Rixtel is een lichte extra voorziening in het levensmiddelenaanbod niet per se afwijsbaar. Met de komst van een Aldi wordt dit volume echter ruimschoots overschreden. Binnen Laarbeek wordt het aanbod ook zonder een Aldi al ruimschoots gehaald. Het ontwerp-besluit heeft hierop een stimulerende werking.
- F. Het is zeer de vraag of een grootschalige supermarkt past bij het landelijke karakter van Laarbeek. Op die plek kan beter een activiteit worden ontwikkeld die de cultuurhistorische en toeristische waarde langs de Zuid-Willemsvaart versterkt. Een aanvulling op de kleinschalige charme van de passantenhaven ligt meer voor de hand.
- G. Voorzien wordt in een keurig en uiterst effectief pand met een dito gevel die in geen enkel opzicht aansluit bij de bebouwing nabij de toegang tot de dorpskern van Aarle-Rixtel. De ingang van één van de pareltjes van 'Laarbeek, waterpoort van de Peel' wordt dan bepaald door een doelmatige, strakke, uitstralingsloze supermarktloods. Een andere bestemming zou meer recht doen aan de entree van onze gemeente.
- H. Reclamant mist een goed onderbouwde motivering waarmee de afwijking van het bestaande beleid wordt gemotiveerd. Stichting Centramanagement is bereid aan een dergelijke gedachtevorming een bijdrage te leveren.

Reactie

- a) Het college heeft in een zeer vroeg stadium van de planontwikkeling het plan opiniërend voorgelegd aan GOOL, Dorpsplatform Aarle-Rixtel en Stichting Centramanagement Laarbeek (april 2011). Uit deze gesprekken bleek de voorgenomen ontwikkeling - behoudens enkele constructieve aandachtspunten - op een positief draagvlak te kunnen rekenen. Daarmee was er voor het college beslist geen aanleiding om het ingenomen principe-standpunt aan een heroverweging te onderwerpen.
- b) Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel en industrieterreinen is te verdelen in de Detailhandelsnota (vastgesteld 17 augustus 2000) en de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek (vastgesteld 25 november 2010).

In de gemeentelijke Detailhandelsnota wordt in beginsel inderdaad een lans gebroken voor clustering van winkelveorzieningen in een afgebakend en compact concentratiegebied. Vanwege de lintvormige structuur van Aarle-Rixtel is voor deze kern echter geen concentratiegebied maar een aandachtsgebied aangewezen. Zowel de onderhavige planlocatie als de bestaande supermarkt MCD bevinden zich buiten dit aandachtsgebied.

In de Detailhandelsnota zijn de kernpunten voor het concentratiebeleid geformuleerd. Eén van deze kernpunten is dat volumineus aanbod buiten het centrumgebied mogelijk wordt geacht. In de praktijk is dit reeds usance in alle Laarbeekse bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, al of niet na ontheffing. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is hierop geen uitzondering. De beleidsmatige achtergrond is dat de ruimtelijke inpasbaarheid in het centrumgebied van detailhandel in volumineuze goederen, problematisch dan wel onmogelijk wordt geacht.

In de Detailhandelsnota is bovendien een beoordelingskader opgenomen inzake initiatieven van ondernemers. Binnen dit kader wordt de vraag gesteld of het initiatief ongewenste effecten heeft op de verkeers- en parkeersituatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich ten aanzien van het principeverzoek oprecht de vraag gesteld of de planologische inpassing van een supermarkt in het centrumgebied - dus afwijkend van het concrete verzoek - in alle redelijkheid tot de mogelijkheden behoort. Indien hierbij gelijke ruimtelijke randvoorwaarden worden gehanteerd (1.230 m² benodigd Bedrijfsvloeroppervlak en een parkeernorm van 3,75 per 100 m² bvo), dan komt het college tot de conclusie dat inpassing van een supermarkt in het centrumgebied geen reële, fysieke optie is. Temeer daar het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het centrumgebied, in relatie tot de huidige behoefte en het waargenomen parkeergedrag, nu reeds door de gevestigde ondernemers als kritisch wordt ervaren.

Uiteraard had het college de mogelijkheid om het verzoek op grond van het concentratiebeleid niet te honoreren. Het college is evenwel van mening dat het plan - met inachtneming van de fysieke onmogelijkheid om een supermarkt in het centrumgebied in te passen - om meerdere redenen een aanwinst is voor Laarbeek en Aarle-Rixtel in het bijzonder. Elders in deze responsnota worden de redenen uiteengezet.

In de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek is geconstateerd dat het areaal aan bedrijventerreinen in Laarbeek erg versnipperd is. Laarbeek telt tien bedrijventerreinen met een sterk wisselende omvang en karakter. Om deze terreinen een doelmatig toekomstperspectief te kunnen blijven bieden, is het maken van keuzes noodzakelijk. Enkele bedrijventerreinen zijn in de structuurvisie aangewezen om meer functionele dynamiek toe te staan. Ook het onderhavige bedrijventerrein Helmondseweg - Kanaaldijk is hiervoor aangewezen. Dit terrein verdient een duidelijk profiel. Er is gekozen voor een detailhandelsfunctie in combinatie met overige (publiekgerichte) bedrijvigheid. Om dit profiel mogelijk te maken dient de gemeente actief te sturen op waardevermeerdering. De kavel moet na herstructurering een hogere gebruikswaarde verkrijgen. Met het onderhavige bestemmingsplan speelt de gemeente actief hierop in teneinde voorwaardenscheppend op termijn 'functionele verkleuring' van het terrein mogelijk te maken.

- c) Aan het ontwerp-bestemmingsplan is als bijlage - onverplicht - een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) toegevoegd, uitgevoerd door het gerenommeerde bureau Seinpost. Dit bureau houdt zich bezig met vraagstukken op het gebied van lokale economie, detailhandel, centramanagement en DPO. Het uitgevoerde DPO bestaat uit een rekenkundig en een kwalitatief spoor.

In het rekenkundige deel van het DPO wordt - cijfermatig goed onderbouwd met gebruikmaking van het Seinpost-draagvlakmodel - geconcludeerd dat in de kern Aarle-Rixtel de marktruimte aanwezig is voor de toevoeging van een supermarkt. Hierbij is - op basis van concrete ervaringen en onderzoeken van Seinpost - rekening gehouden met

koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Voor de details en de onderbouwing wordt verwezen naar dit onderzoek.

De effecten van de toevoeging van een discountsupermarkt op de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel, zijn kwalitatief verwoord. De detailhandel in kleine landelijke kernen staat onder invloed van diverse, veelal macro-economische trends onder grote druk. Door de komst van een discounter beschikt het dorp Aarle-Rixtel over twee trekkers, waardoor de winkelstructuur meer toekomstbestendig is. De koopkrachtbinding voor de (semi) dagelijkse artikelen van de inwoners uit het primaire verzorgingsgebied, zal bij toevoeging van een discounter toenemen. Immers: zij hoeven voor het discountaanbod niet langer naar omliggende plaatsen (Bakel, Gemert, Helmond, Nuenen, Boekel). De consument heeft derhalve in principe geen reden meer om buiten het dorp inkopen te doen. Deze bindingswinst vertaalt zich ook positief naar structuurversterking en koopkrachtbehoud voor de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel. Dit effect wordt nog versterkt door de koopkrachttoevloeiing vanuit met name Beek en Donk en Lieshout. Het college onderschrijft de conclusies in het door Seinpost uitgevoerde DPO. De komst van een discounter is een zeer welkome toegevoegde waarde voor de ondernemers in Aarle-Rixtel, ook al is deze supermarkt noodgedwongen gevestigd buiten het aandachtsgebied voor de detailhandel.

- d) Gedrag en routekeuze van automobilisten zijn moeilijk te voorspellen. In de door Plangroep Heggen B.V. uitgevoerde verkeersstudie zijn weliswaar aannames gedaan over de verdeling van de verkeersstromen van en naar het plangebied, maar enkel de toekomst zal uitwijzen of en zo ja, waar zich knelpunten zullen voordoen. Dit geldt niet alleen voor de directe aansluitingen van het plangebied op de Helmondseweg en de Kanaaldijk, maar ook voor de indirecte gevolgen van het verkeer in de omgeving. De gemeente zal de verkeersontwikkelingen blijven monitoren en indien nodig maatregelen treffen.

In de anterieure overeenkomst - op 17 oktober 2011 aangegaan tussen de initiatiefnemer en de gemeente - is geanticipeerd op een sluiproute die zou kunnen ontstaan tussen de Helmondseweg en de Kanaaldijk. Mochten het plangebied en de omgeving inderdaad worden belast met sluipverkeer, dan zullen op kosten van de initiatiefnemer alsnog maatregelen worden genomen om deze sluiproute onmogelijk te maken.

- e) In het voornoemde Distributie Planologisch Onderzoek is de marktruimte berekend voor supermarkten in de kern Aarle-Rixtel. Hierbij is rekening gehouden met het aantal inwoners, bestedingen, kooporiëntatie, koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Er blijkt een berekende marktruimte van ongeveer 650 m² winkelverkoopvloeroppervlak (WVO) voor dagelijkse artikelen beschikbaar te zijn. Het onderhavige initiatief heeft betrekking op de vestiging van een ALDI met circa 800 m² WVO waarvan circa 150 m² WVO is ingeruimd voor wisselend niet-dagelijks aanbod, zodat 650 m² WVO resteert voor de dagelijkse artikelen. Het onderhavige initiatief past derhalve in de nog beschikbare marktruimte voor supermarkten in Aarle-Rixtel. Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van het Seinpost-draagvlakmodel. Voor de details en de onderbouwing wordt verwezen naar dit onderzoek.
- f) De bedrijfsontwikkeling aan de Kanaaldijk is wellicht niet de meest representatieve functie voor een dorpsentree, maar historisch gegroeid en daardoor een voldongen feit. Reclamant lijkt zich niet te beseffen dat de planlocatie particulier eigendom is, het een bestaand bedrijventerrein betreft en het vigerende bestemmingsplan bedrijfsontwikkeling mogelijk maakt. Mocht de gemeente derhalve al sturende mogelijkheden hebben, dan zijn deze zeer beperkt.

In de door de raad vastgestelde Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek is bovendien geconstateerd dat het areaal aan bedrijventerreinen in Laarbeek erg versnipperd is. Laarbeek telt tien bedrijventerreinen met een sterk wisselende omvang en karakter. Om deze terreinen een doelmatig toekomstperspectief te kunnen blijven bieden, is het maken

van keuzes noodzakelijk. Enkele bedrijventerreinen zijn in de structuurvisie aangewezen om meer functionele dynamiek toe te staan. Ook het onderhavige bedrijventerrein Helmondseweg - Kanaaldijk is hiervoor aangewezen. Dit terrein verdient een duidelijk profiel. Er is gekozen voor een detailhandelsfunctie in combinatie met overige (publiekgerichte) bedrijvigheid. Om dit profiel mogelijk te maken dient de gemeente actief te sturen op waardevermeerdering. De kavel moet na herstructurering over een hogere gebruikswaarde beschikken. Met het onderhavige bestemmingsplan speelt de gemeente actief hierop in teneinde voorwaardenscheppend op termijn 'functionele verkleuring' van het terrein mogelijk te maken.

Het voorstel van Stichting Centramanagement Laarbeek is weliswaar sympathiek (ontwikkeling cultuurhistorie en toerisme in de nabijheid van de passantenhaven) maar mist realiteitszin. Ten opzichte van de vigerende bestemming bedrijfsdoeleinden lijkt eerder sprake van waardevermindering dan van waardecreatie.

- g) Aangezien reclamant (nog) geen kennis heeft kunnen nemen van het definitief architectonisch ontwerp van het bedrijfsgebouw, is de opmerking dat sprake is van een 'uitstralingsloze supermarktlods' erg voorbarig.

Feit is dat de architect van de initiatiefnemer - met toestemming van de gemeente - voor wat betreft de uitstraling geen aansluiting heeft gezocht bij de historische bebouwing aan de Klokkengietersstraat, maar bij de zakelijke bedrijfsbebouwing aan de Kanaaldijk. De gemeente schrijft met behulp van beeldregieplannen enkel historiserende bebouwing voor, daar waar dat op perceelsniveau op grond van het verleden gerechtvaardigd is. Zo is aan de Bosscheweg in Beek en Donk in het recente verleden historiserende bedrijfsbebouwing voorgeschreven en gerealiseerd, omdat dit op grond van de plaatselijke historie goed is te verdedigen. Echter, in het onderhavige geval ruikt het creëren van een historische façade op een locatie 'zonder bebouwingsverleden' naar geschiedvervalsing. Het 'laden' van een ontwikkeling met historie creëert enkel intrinsieke gebiedskwaliteit indien het onderliggende verhaal correct en geloofwaardig is.

- h) Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel en industrieterreinen is te verdelen in de Detailhandelsnota (vastgesteld 17 augustus 2000) en de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek (vastgesteld 25 november 2010).

In de gemeentelijke Detailhandelsnota wordt in beginsel inderdaad een lans gebroken voor clustering van winkelveorzieningen in een afgebakend en compact concentratiegebied. Vanwege de lintvormige structuur van Aarle-Rixtel is voor deze kern echter geen concentratiegebied maar een aandachtsgebied aangewezen. Zowel de onderhavige planlocatie als de bestaande supermarkt MCD bevinden zich buiten dit aandachtsgebied.

In de Detailhandelsnota zijn de kernpunten voor het concentratiebeleid geformuleerd. Eén van deze kernpunten is dat volumineus aanbod buiten het centrumgebied mogelijk wordt geacht. In de praktijk is dit reeds usance in alle Laarbeekse bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, al of niet na ontheffing. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is hierop geen uitzondering. De beleidsmatige achtergrond is dat de ruimtelijke inpasbaarheid in het centrumgebied van detailhandel in volumineuze goederen, problematisch dan wel onmogelijk wordt geacht.

In de Detailhandelsnota is bovendien een beoordelingskader opgenomen inzake initiatieven van ondernemers. Binnen dit kader wordt de vraag gesteld of het initiatief ongewenste effecten heeft op de verkeer- en parkeersituatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich ten aanzien van het principeverzoek oprecht de vraag gesteld of de planologische inpassing van een supermarkt in het centrumgebied - dus afwijkend van het concrete verzoek - in alle redelijkheid tot de mogelijkheden behoort. Indien hierbij gelijke ruimtelijke randvoorwaarden worden gehanteerd (1.230 m² benodigd Bedrijfsvloeroppervlak en een parkeernorm van 3,75 per 100 m² bvo), dan komt het college tot de conclusie dat inpassing van een supermarkt in het centrumgebied

geen reële, fysieke optie is. Temeer daar het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het centrumgebied, in relatie tot de huidige behoefte en het waargenomen parkeergedrag, nu reeds door de gevestigde ondernemers als kritisch wordt ervaren.

Uiteraard had het college de mogelijkheid om het verzoek op grond van het concentratiebeleid niet te honoreren. Het college is evenwel van mening dat het plan - met inachtneming van de fysieke onmogelijkheid om een supermarkt in het centrumgebied in te passen - om meerdere redenen een aanwinst is voor Laarbeek en Aarle-Rixtel in het bijzonder. Elders in deze responsnota worden de redenen uiteengezet.

In de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek is geconstateerd dat het areaal aan bedrijventerreinen in Laarbeek erg versnipperd is. Laarbeek telt tien bedrijventerreinen met een sterk wisselende omvang en karakter. Om deze terreinen een doelmatig toekomstperspectief te kunnen blijven bieden, is het maken van keuzes noodzakelijk. Enkele bedrijventerreinen zijn in de structuurvisie aangewezen om meer functionele dynamiek toe te staan. Ook het onderhavige bedrijventerrein Helmondseweg - Kanaaldijk is hiervoor aangewezen. Dit terrein verdient een duidelijk profiel. Er is gekozen voor een detailhandelsfunctie in combinatie met overige (publiekgerichte) bedrijvigheid. Om dit profiel mogelijk te maken dient de gemeente actief te sturen op waardevermeerdering. De kavel moet na herstructurering een hogere gebruikswaarde hebben. Met het onderhavige bestemmingsplan speelt de gemeente actief hierop in teneinde voorwaardenscheppend op termijn 'functionele verkleuring' van het terrein mogelijk te maken.

9. Loyens & Loeff N.V. namens Boon Sliedrecht B.V.

Zienswijze

- A. Uit de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan volgt niet dat de regels die zijn neergelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 naar behoren zijn gevolgd.
- B. De voorgenomen plannen - althans de vestiging van een Aldi supermarkt - passen niet in het ter zake geldende gemeentelijke beleid (Detailhandelsnota).
- C. De voorgenomen plannen passen evenmin in ander geldend gemeentelijk beleid.
- D. Bij de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende onderzocht wat het effect is van de vestiging van een tweede supermarkt aan de rand van Aarle-Rixtel, op de in het centrum van Aarle-Rixtel en omliggende plaatsen gevestigde winkels.
- E. Toevoeging van een discountsupermarkt zou het aanbod van de supermarktsector kunnen completeren, maar dit is afhankelijk van de locatie. Hiervan kan slechts sprake zijn als de reeds in Aarle-Rixtel gevestigde MCD-supermarkt en de nieuwe vestiging van de Aldi in elkaars nabijheid worden gevestigd, zodat klanten de afstand tussen de Aldi en de MCD en de overige winkels makkelijk te voet kunnen afleggen. Uit het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning blijkt dat in het geval van een kilometer afstand tussen de beide supermarkten, de beide supermarkten niet complementair zullen zijn. Er zal sprake zijn van een tegenovergesteld effect. Door de ligging van de planlocatie zal minder winkeland publiek het dorpscentrum aandoen. Het is daarmee onvermijdelijk dat de positie van de detailhandel in de dorpskern op termijn ernstig zal verzwakken. Ook de MCD zal het onderspit delven. Het dorpscentrum zal supermarktloos worden. Doordat de grote publiekstrekker wegvalt, zal dit desastreuze gevolgen hebben voor de diverse versspeciaalzaken in de dorpskern. Het college van burgemeester en wethouders had serieus onderzoek moeten verrichten naar de mogelijk verstrekkende gevolgen van de vestiging van een Aldi aan de rand van de dorpskern.
- F. Uit de planregels en de verbeelding blijkt niet dat en hoe daadwerkelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Hiermee is dus niet planologisch verzekerd dat de benodigde parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd.
- G. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt dat de diverse in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan genoemde maatregelen, die kennelijk noodzakelijk zijn voor een goede en veilige ontsluiting van het plangebied, ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd.
- H. Met de realisatie van het bouwplan en de ontsluiting op zowel de Helmondseweg als de Kanaaldijk ontstaat een nieuwe verbinding tussen beide wegen. Deze nieuwe verbinding

zou kunnen worden gebruikt door sluipverkeer. Het sluipverkeer maakt derhalve gebruik van dezelfde ruimte als de voetgangers. Dit kan en zal tot gevaarlijke situaties leiden.

- I. In het ontwerp-bestemmingsplan is ten onrechte niet onderzocht wat de gevolgen zijn van vaststelling van het bestemmingsplan op omliggende woningen.
- J. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt de stelling ingenomen dat het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit niet hoeft te worden onderzocht omdat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' zou bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze conclusie wordt in het ontwerp-bestemmingsplan nauwelijks onderbouwd.
- K. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is te lezen dat het plangebied geen deel uitmaakt van het functionele leefgebied van roofvogels en uilen en dat de functionaliteit van het leefgebied niet achteruit zal gaan. Bovendien wordt opgemerkt dat het plangebied waarschijnlijk geen deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse soorten vleermuizen. Deze opmerkingen worden echter niet onderbouwd met onderzoeksrapporten.
- L. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient binnen twee weken na het sluiten van een anterieure overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders hiervan kennis te worden gegeven in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Deze overeenkomst is op 17 oktober 2011 gesloten. Niet is gebleken dat deze anterieure overeenkomst tijdig en op de juiste wijze ter inzage is gelegd. Om deze reden kan de economische haalbaarheid van het project niet worden beoordeeld. Dit klemmt temeer nu ten behoeve van dit project door de gemeente substantiële kosten zullen moeten worden gemaakt.
- M. In de anterieure overeenkomst is voor de gemeente een onvoorwaardelijke verplichting opgenomen om een zodanig bestemmingsplan vast te stellen dat er plaatse onder meer detailhandel en horeca wordt mogelijk gemaakt. Gelet op deze verplichting is de raad de mogelijkheid ontnomen om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie

- a) In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' (stedelijk concentratiegebied). Zie ook figuur 11 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Met de partiële functiewijziging van het plangebied wordt het 'bestaand stedelijk gebied' derhalve niet uitgebreid. Aan het initiatiefperceel is in het vigerende bestemmingsplan immers nu ook een bedrijfsbestemming toegekend.

De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzaam ingerichte bedrijventerreinen, hetgeen betekent dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de provinciale milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. In het onderhavige plan wordt aan deze doelstelling voldaan. Zo laat de geldende bestemming een transportbedrijf en bedrijven in de milieucategorie 3 toe. In het onderhavige bestemmingsplan worden beide segmenten wegbestemd en de vestiging dus onmogelijk gemaakt. Dit is milieuwinst. Dat de beeldkwaliteit en de economische kwaliteit ten opzichte van de huidige desolate uitstraling en ontwikkelingsmogelijkheden verbeteren, staat buiten discussie.

De provincie Noord-Brabant is van mening dat uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik het oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Detailhandel is naar de mening van de provincie goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving zoals de onderhavige planlocatie.

Bij brief van 16 januari 2012 stelt de provincie dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie heeft zich hierbij beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

- b) Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel en industrieterreinen is te verdelen in de detailhandelsnota (vastgesteld 17 augustus 2000) en de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek (vastgesteld 25 november 2010).

In de gemeentelijke Detailhandelsnota wordt in beginsel inderdaad een lans gebroken voor clustering van winkelvoorzieningen in een afgebakend en compact concentratiegebied. Vanwege de lintvormige structuur van Aarle-Rixtel is voor deze kern echter geen concentratiegebied maar een aandachtsgebied aangewezen. Zowel de onderhavige planlocatie als de bestaande MCD bevinden zich buiten dit aandachtsgebied.

In de Detailhandelsnota zijn de kernpunten voor concentratiebeleid geformuleerd. Eén van deze kernpunten is dat volumineus aanbod buiten het centrumgebied mogelijk wordt geacht. In de praktijk is dit reeds usance in alle Laarbeekse bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, al of niet na ontheffing. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is hierop geen uitzondering. De beleidsmatige achtergrond is dat de ruimtelijke inpasbaarheid van detailhandel in volumineuze goederen in het centrumgebied, problematisch dan wel onmogelijk wordt geacht.

In de Detailhandelsnota is bovendien een beoordelingskader opgenomen bij initiatieven van ondernemers. Binnen dit kader wordt de vraag gesteld of het initiatief ongewenste effecten heeft op de verkeer- en parkeersituatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich ten aanzien van het principeverzoek oprecht de vraag gesteld of de planologische inpassing van een supermarkt in het centrumgebied - dus afwijkend van het concrete verzoek - in alle redelijkheid tot de mogelijkheden behoort. Indien hierbij gelijke ruimtelijke randvoorwaarden worden gehanteerd (1.230 m² benodigd Bedrijfsvloeroppervlak en een parkeernorm van 3,75 per 100 m² bvo), dan komt het college tot de conclusie dat inpassing van een supermarkt in het centrumgebied geen reële, fysieke optie is. Temeer daar het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het centrumgebied, in relatie tot de huidige behoefte en het waargenomen parkeergedrag, nu reeds door de gevestigde ondernemers als kritisch wordt ervaren.

Uiteraard had het college de mogelijkheid om het verzoek op grond van het concentratiebeleid niet te honoreren. Het college is evenwel van mening dat het plan - met inachtneming van de fysieke onmogelijkheid om een supermarkt in het centrumgebied in te passen - om meerdere redenen een aanwinst is voor Laarbeek en Aarle-Rixtel in het bijzonder. Elders in deze responsnota worden de redenen uiteengezet. Let op: redenering over dagelijkse boodschappen schrappen.

- c) In de Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek - door de raad vastgesteld op 25 november 2010 - is geconstateerd dat het areaal aan bedrijventerreinen erg versnipperd is. Laarbeek telt tien bedrijventerreinen met een sterk wisselende omvang en karakter. Om deze terreinen een doelmatig toekomstperspectief te kunnen blijven bieden, is het maken van keuzes noodzakelijk. Enkele bedrijventerreinen zijn in de structuurvisie aangeduid om meer functionele dynamiek toe te staan. Ook het onderhavige bedrijventerrein Helmondseweg - Kanaaldijk is hiervoor aangewezen. Dit terrein verdient een duidelijk profiel. Er is gekozen voor een detailhandelsfunctie in combinatie met overige (publiekgerichte) bedrijvigheid. Om dit profiel mogelijk te maken dient de gemeente actief te sturen op waardevermeerdering. De kavel moet na herstructurering over een hogere gebruikswaarde beschikken. Met het onderhavige bestemmingsplan speelt de gemeente actief hierop in om op termijn 'functionele verkleuring' van het terrein mogelijk te maken.
- d) Aan het ontwerp-bestemmingsplan is als bijlage - onverplicht - een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) toegevoegd, uitgevoerd door het gerenommeerde bureau Seinpost. Dit bureau houdt zich bezig met vraagstukken op het gebied van lokale economie, detailhandel, centramanagement en DPO. Het uitgevoerde DPO bestaat uit een rekenkundig en een kwalitatief spoor.

In het rekenkundige deel van het DPO wordt - cijfermatig goed onderbouwd met gebruikmaking van het Seinpost-draagvlakmodel - geconcludeerd dat in de kern Aarle-Rixtel de marktruimte aanwezig is voor de toevoeging van een supermarkt. Hierbij is - op basis van concrete ervaringen en onderzoeken van Seinpost - rekening gehouden met koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Voor de details en de onderbouwing wordt verwezen naar dit onderzoek.

De effecten van de toevoeging van een discountsupermarkt op de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel, zijn kwalitatief verwoord. De detailhandel in kleine landelijke kernen staat onder invloed van diverse, veelal macro-economische trends onder grote druk. Door de komst van een discounter beschikt het dorp Aarle-Rixtel over twee trekkers, waardoor de winkelstructuur meer toekomstbestendig is. De koopkrachtbinding voor de (semi) dagelijkse artikelen van de inwoners uit het primaire verzorgingsgebied, zal bij toevoeging van een discounter toenemen. Immers: zij hoeven voor het discountaanbod niet langer naar omliggende plaatsen (Bakel, Gemert, Helmond, Nuenen, Boekel). De consument heeft derhalve in principe geen reden meer om buiten het dorp inkopen te doen. Deze bindingswinst vertaalt zich ook positief naar structuurversterking en koopkrachtbehoud voor de overige detailhandel in het centrum van Aarle-Rixtel. Dit effect wordt nog versterkt door de koopkrachttoevloeiing vanuit met name Beek en Donk en Lieshout. Het college onderschrijft de conclusies in het door Seinpost uitgevoerde DPO. De komst van een discounter is een zeer welkome toegevoegde waarde voor de ondernemers in Aarle-Rixtel, ook al is deze supermarkt noodgedwongen gevestigd buiten het aandachtsgebied voor de detailhandel.

- e) Vooropgesteld, het aangehaalde onderzoek van Bureau Stedelijke Planning maakt als bijlage geen deel uit van de zienswijze, noch heeft de gemeente anderszins kennis kunnen nemen van dit onderzoek. Zonder onderbouwing zijn de beweringen en aannames over een 'supermarktloos dorpscentrum' en het 'ernstig verzwakken van de dorpskern', gratuit.

De gemeente is niet onder de indruk van de stelling dat een discount-supermarkt en een full service-supermarkt enkel in elkaars nabijheid complementair zijn. Op de schaal van een kleine, landelijke kern als Aarle-Rixtel en de geëxplodeerde mobiliteit in de laatste decennia, is afstand van ondergeschikt belang. De consument heeft de auto ter beschikking en maakt de keuze voor een supermarkt op basis van gemak, service, kwaliteit van het aanbod, prijs, aanbiedingen en (auto)bereikbaarheid.

- f) De gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer zijn op 17 oktober 2011 een anterieure overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken vastgelegd ten aanzien van parkeren en verkeersmaatregelen. In het contract is het volgende overeengekomen: 'Wederpartij dient zich bij de ontwikkeling van het plangebied te conformeren aan de parkeernorm zoals vastgelegd in de CROW-notitie no. 182 en het Parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek. In het geval van een supermarkt laten deze notities zich vertalen in de volgende minimale parkeernorm: 3,75 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak'. Voorts: 'Wederpartij heeft een verkeersstudie doen verrichten. Op basis van deze studie en in overleg met de gemeentelijke werkgroep Verkeer zijn partijen tot overeenstemming gekomen over de verkeersaspecten van het plan. Wederpartij neemt alle kosten voor haar rekening voor het realiseren van een veilige ontsluiting op de Kanaaldijk en de Helmondseweg'. Aan de overeenkomst zijn inrichtingsschetsen van de aansluitingen toegevoegd.

Met deze bepalingen in de anterieure overeenkomst zijn aanleg en realisatie van parkeerplaatsen en aansluitingen voldoende gewaarborgd.

- g) Zie antwoord f)
- h) In de door Plangroep Heggens B.V. uitgevoerde verkeersstudie - onderdeel uitmakende van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan - is de kans op sluipverkeer tussen de Helmondseweg en de Kanaaldijk gesignaleerd. Deze verkeersdeskundigen achten de kans

op veelvuldig gebruik van de sluiproute niet aannemelijk, juist omdat automobilist en de winkelende voetganger van dezelfde ruimte gebruik maken. De rijsnelheid is ten gevolge van dit gecombineerd gebruik stapvoets en om die reden niet aantrekkelijk voor sluipverkeer.

Mocht op enig moment blijken dat het plangebied toch veelvuldig wordt gebruikt als sluiproute, dan worden op kosten van de initiatiefnemer afdoende maatregelen genomen om het sluipverkeer alsnog onmogelijk te maken. Deze bepaling is opgenomen in de voornoemde anterieure overeenkomst.

- i) Met het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek en een akoestisch onderzoek zijn de belangen van de omwonenden - op grond van 'een goede ruimtelijke ordening' - voldoende geborgd. Uit beide onderzoeken blijkt dat de geldende grenswaarden niet worden overschreden (zie antwoord j en 1f).

Hierbij dient aanvullend te worden opgemerkt dat ook in het vigerende bestemmingsplan aan het plangebied een bedrijfsbestemming is toegekend. Binnen deze bestemming zijn een transportbedrijf en categorie 3-bedrijven toegestaan. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zijn beide segmenten wegbestemd en wordt vestiging onmogelijk gemaakt. Dit is milieuwinst waarvan ook de omwonenden de voordelen bewust dan wel onbewust ondervinden.

- j) Het 'Besluit niet in betekenende mate (NIBM)' maakt het mogelijk tot ruimtelijke besluitvorming te komen, indien daardoor niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de concentratie in de buitenlucht van zwevende deeltjes en stikstofdioxide. Voor projecten die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit is de individuele toetsing aan de grenswaarden met de bijbehorende onderzoeksplicht opgeheven. In de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar is. Om een idee te geven: voor een woningbouwlocatie met twee ontsluitingen kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven bij de bouw van 3.000 woningen of minder. Voor bedrijventerreinlocaties is een dergelijke grens door de wetgever helaas niet ingesteld, maar het is - bij vergelijking - zeer onwaarschijnlijk dat een bedrijfslocatie als de onderhavige wél in betekenende mate zou bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omdat de gemeente echter het zekere voor het onzekere wil nemen en elk procesrisico wil uitsluiten, is door de Milieudienst van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven met behulp van een speciaal rekenmodel het gevolg van het onderhavige plan voor de luchtkwaliteit alsnog in kaart gebracht. De conclusie is dat er in het plangebied geen overschrijdingen zijn voor de jaren 2012 en 2015 ten gevolge van de nieuwe bestemming voor NO₂ en PM₁₀. Op de toetspunten wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor NO₂ en PM₁₀ en de 24-uursgemiddelde concentratie voor NO₂ en PM₁₀. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat zowel uit oogpunt van de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. Voor de details en de onderbouwing wordt korthedshalve verwezen naar dit onderzoek.

Het 'luchtkwaliteitsonderzoek Kanaaldijk Aarle-Rixtel' (12 maart 2012) zal alsnog - als ambtshalve wijziging - aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- k) Als aanvulling op het reeds uitgevoerde flora- en faunaonderzoek is door Faunaconsult middels een veldbezoek een quickscan uitgevoerd. Het enige advies dat hieruit is voortgekomen is dat geen buitenverlichting of straatverlichting vanaf het plangebied op de Zuid-Willemsvaart mag worden gericht. De Zuid-Willemsvaart fungeert namelijk waarschijnlijk als vaste vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Dit flora- en faunaonderzoek (februari 2012) zal alsnog - als ambtshalve wijziging - aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- l) Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro dienen burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een anterieure overeenkomst daarvan kennis te geven in een van gemeentewege uitgegeven blad of dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Deze overeenkomst is na ondertekening op 17 oktober 2011 inderdaad niet binnen de voornoemde termijn ter inzage gelegd. Wij hebben daarom een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst alsnog ter inzage gelegd voor een periode van zes weken vanaf 19 maart 2012. Voorts is reclamant per aangetekende brief van 12 maart 2012 in kennis gesteld van de anterieure overeenkomst. Reclamant is daarbij zes weken in de gelegenheid gesteld om - indien gewenst - op de zakelijke beschrijving van de overeenkomst te reageren. Wij zijn daarom van mening dat de juridische belangen van reclamant niet zijn geschaad.

Er worden in verband met de onderhavige ontwikkeling door de gemeente geen substantiële kosten gemaakt. Deze zijn middels ondertekening van de voornoemde anterieure overeenkomst, afgewenteld op de initiatiefnemer.

- m) In een anterieure overeenkomst wordt door de gemeente standaard de bepaling opgenomen dat wederpartij nimmer zal kunnen vorderen dat de gemeente eventuele aanwijzingen van hogere overheden niet zou mogen opvolgen, of gegronde bedenkingen, zienswijzen en/of bezwaren van derden niet zou mogen honoreren. Dit impliceert dat er gegronde redenen kunnen zijn voor de 'de gemeente Laarbeek' om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In deze gevallen eindigt de overeenkomst. Beide bepalingen zijn ook opgenomen in de voornoemde anterieure overeenkomst welke is aangegaan met de initiatiefnemer van onderhavig plan.