

Sluis

Supermarkt Langestraat Oostburg

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

161520.201509.48

projectleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

auteur(s):

drs. K. Seerden
A.J.W. Kuijper LLB
ing. R.G.M. Louwes

planstatus

datum:

21-06-2016

opdrachtgever:

Gemeente Sluis

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	5

Bijlagen:

Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.

1. Inleiding

3

Het ontwerpbestemmingsplan Supermarkt Langestraat Oostburg en een ontwerp van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van het oprichten van een supermarkt hebben vanaf 28 april tot en met 8 juni 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 8 zienswijzen en 3 aanvullingen op elk 1 zienswijze ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Sommige zienswijzen zijn zowel tegen de ontwerp omgevingsvergunning als ook tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Andere tegen één van beide. In navolgend overzicht is aangegeven wie tegen welk besluit een zienswijze heeft ingediend.

Indiener zienswijze	Bestemmingsplan	omgevingsvergunning
Poelmann van den Broek namens Lidl	X	X
Gijs Heutink Advocaten namens Ahold	X	X
Boekel namens Plus	X	X
MR St Bavo		X
MR Berenburcht		X
Bewoners Langestraat	X	
De heer K.F. Malcorps	X	
De heer W.C.L. van Hee	X	X

In hoofdstuk twee worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

5

Poelmann van den Broek advocaten namens Lidl Nederland GmbH(inclusief aanvulling)

Samenvatting

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Het in de raad aan de orde gestelde DPO-rapport is niet meegenomen bij het ontwerpbestemmingsplan en niet ter inzage gelegd. Dit is in strijd met artikel 3:11 eerste lid van de Awb. Volgens vaste jurisprudentie had het rapport bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd moeten worden. De gemeente heeft niet aan haar actieve openbaarmakingsverplichting voldaan. Verwezen wordt naar de notitie van onderzoeksbureau BRO waarin reactie wordt gegeven op het DPO. In het algemeen stelt BRO dat de huidige distributieplanologische situatie te optimistisch is ingeschat (met 20% overschat), waardoor een verdere uitbreiding van het winkelaanbod grote negatieve gevolgen zou hebben. Men onderbouwd dit met de volgende beweringen.
 - Bij vestiging van een vierde supermarkt in Oostburg zal 4x het landelijk gemiddelde aan supermarktoppervlakte aanwezig zijn.
 - De huidige supermarktomzet is door Rho met 20% te hoog ingeschat. Dit betekent dat het aanbod momenteel niet bovengemiddeld functioneert, maar ruim onder het landelijk gemiddelde.
 - De toename aan toeristische bestedingen en toevloeiing vanuit andere kernen is met 50% te hoog ingeschat.
 - De toeristische bestedingen zullen voor de helft naar Oostburg toevloeien. Dit terwijl de grote toeristische plaatsen (Breskens, Cadzand) zelf een ruim supermarktaanbod hebben of straks gaan krijgen.
 - Het onderscheidend karakter van Jumbo ten opzichte van de bestaande supermarkten bestaat niet.
- b. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten op speciaalzaken in Oostburg. Dit zal zorgen voor extra leegstand. Het assortiment van Jumbo (bakkerij, slagerij, versafdeling) zal effecten hebben op de speciaalzaken. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6 tweede lid Bro.
- c. Lidl wordt benadeeld en ongelijk behandeld ten opzichte van andere partijen. Lidl stelt concrete uitbreidingsplannen te hebben, al sinds 2011. Deze uitbreidingsplannen zijn noodzakelijk binnen de trend van schaalvergroting van supermarkten. De gemeente heeft ten onrechte geen rekening gehouden met deze uitbreidingsplannen. De houding jegens Lidl is onaanvaardbaar en zal stranden bij de bestuursrechter op basis van bijvoorbeeld de uitspraak 200904483/1/R3.
- d. De plannen zijn in strijd met de gemeentelijke structuurvisie. De vierde supermarkt zorgt niet voor structuurversterking maar zal leiden tot leegstand en verloederd vastgoed. Dit staat haaks op de structuurvisie.
- e. Er worden 128 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het huidige parkeerterrein zal worden geherstructureerd. Daar zijn momenteel 106 parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerbehoefte bedraagt 97 parkeerplaatsen. In totaal worden er dus slechts 22 parkeerplaatsen toegevoegd. Dit betekent een tekort van 75 parkeerplaatsen voor de supermarkt.
- f. Het parkeerbeleid dat aangeeft dat bouwwerken moeten voorzien in hun eigen behoefte (op eigen terrein) is in strijd met de bepaling in artikel 8.2 van de regels. In die regel staat dat de parkeerbehoefte ook in de omgeving mag worden opgevangen.
- g. Het verkeersonderzoek dateert uit 2011 en sindsdien zijn er verschillende ontwikkelingen geweest, die zorgen voor hun eigen nieuwe verkeersintensiteiten. Uitgaande van de uitgevoerde

berekeningen van de toekomstige situatie zal er verkeerschaos ontstaan. Het aantal motorvoertuigbewegingen overschrijdt ruimschoots hetgeen volgens de CROW-standaard acceptabel wordt geacht voor 30 km/uur wegen. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met de zomerpiek. Gesteld wordt dat er onderzoek moet plaatsvinden naar een verbetering van de verkeersafwikkeling en welke maatregelen getroffen moeten worden. Aan de verkeersveiligheid is in het geheel geen aandacht besteed.

- h. Archeologische waarden zijn onvoldoende onderzocht. Onduidelijk is of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
- i. De flexibiliteitsbepalingen uit het ontwerpbestemmingsplan zijn niet beoordeeld op ruimtelijke aanvaardbaarheid, terwijl door toepassing een nog grotere winkel gerealiseerd kan worden.

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning:

- j. Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan voor wat betreft het winkelvloeroppervlak.
- k. Er is onterecht geen vergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden bij de ontwerpvergunning gevoegd. Er is geen rapport archeologische waarden overgelegd.
- l. Het plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn geen ontheffingen verleend t.b.v. parkeren.
- m. De toegelaten bouwhoogten worden overschreden door een sierobject.
- n. Er is nog geen positief welstandsadvies ten aanzien van het plan afgegeven. Het bouwplan voldoet dus niet aan de redelijke eisen van welstand.

Beantwoording

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. De keuze voor het faciliteren van de vierde supermarkt in Oostburg is al in 2010 door de gemeenteraad gemaakt. Het DPO is destijds als afzonderlijk beleidsdocument vastgesteld. Het DPO 2016 is een actualisatie van het DPO uit 2010. Het DPO uit 2010 vormde één van de bouwstenen van het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg. Dit Masterplan is vastgesteld op 27 september 2012. Het versterken van de structuur van het centrumgebied door het toevoegen van een vierde supermarkt op deze locatie vormt een belangrijk element van het masterplan. Naast de economische onderbouwing is ook de ruimtelijke onderbouwing in een afzonderlijk beleidsdocument vastgelegd. De beleidsmatige afweging ten aanzien van de realisatie van een vierde supermarkt in Oostburg had al plaatsgevonden vóórdat het bestemmingsplan werd voorbereid.

Het DPO heeft van 10 december 2015 tot 22 januari 2016 ter inzage gelegen waarbij een ieder een zienswijze kon indienen. Het vast te stellen DPO is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, ter behandeling aan de Commissie Ruimte toegestuurd. Tegelijkertijd is het DPO, dat is aangepast op basis van de ingediende zienswijzen, toegestuurd aan de indieners van deze zienswijzen. Poelmann Van Den Broek advocaten had namens Lidl ook een zienswijze ingediend en zij had dus ook beschikking over het aangepaste DPO zoals dat is vastgesteld op 26 mei jl. In dat kader is Lidl dus concreet op de hoogte gesteld. Het DPO was nog niet vastgesteld door de gemeenteraad op het moment van ter visieleggen van het ontwerpbestemmingsplan Supermarkt Langestraat Oostburg. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde DPO als bijlage worden opgenomen.

De algemene conclusie in de notitie van BRO dat de huidige distributieplanologische situatie te optimistisch is ingeschat (met 15-20% overschat) is niet objectief onderbouwd en is curieus. Dit wordt als volgt toegelicht.

- BRO onderbouwt haar kritiek met verwijzingen naar afwijkingen van het landelijke gemiddelde en met niet onderbouwde beweringen als 'is beter verdedigbaar' en 'is niet aannemelijk'. Men komt niet met onderbouwde alternatieve uitgangspunten voor de Sluisse en Oostburgse situatie en berekeningen, maar met veronderstellingen, veelal refererend aan landelijke gemiddelden. De situatie voor supermarkten in de gemeente Sluis laat zich echter niet beschrijven en analyseren op basis van landelijke gemiddelden. De situatie in de gemeente Sluis is complex en dynamisch en is vooral te begrijpen wanneer heel goed naar de concrete situatie in de verschillende kernen wordt gekeken. Elke kern in de gemeente Sluis functioneert namelijk

anders dan het landelijk gemiddelde, voornamelijk daar waar het gaat om toeristische bestedingen en kooptoerisme.

- Het uitgangspunt van het BRO-rapport is, dat er op dit moment al een teveel aan supermarkten is van 15% tot 20%. Dat zou inhouden dat er op dit moment al één op de vijf supermarkten overbodig is en dat het functioneren van de supermarkten slecht is. Deze constatering komt niet overeen met de werkelijkheid die wij dagelijks kunnen zien. En komt niet overeen met wat de ondernemers vanuit hun eigen bedrijf uitstralen en de plannen die ondernemers hebben gemeld aan de gemeente Sluis en die recent zijn uitgevoerd. Het betreft:
 - AH in Oostburg is vrij recent uitgebreid en wilde nog meer uitbreiden;
 - Lidl in Oostburg heeft een concreet uitbreidingsplan ingediend en daarbij vermeld dat men op termijn minimaal wil verdubbelen;
 - Plus in Breskens functioneert zeer goed en heeft aangegeven dat men op termijn wil kunnen uitbreiden;
 - Jumbo in Aardenburg wil naar een betere locatie waar de winkel groter kan worden;
 - Plus in IJzendijke heeft aangegeven uit te willen breiden.

Deze concrete plannen en uitbreidingen geven een totaal ander beeld dan in het BRO-rapport wordt geschetst

- BRO baseert zijn analyse van de huidige situatie op een aantal beweringen.
 - De toevloeiing naar de kern Oostburg is te hoog ingeschat. BRO kijkt hierbij alleen naar de afstand tussen plaatsen om een duiding te geven van de koopstromen. In Zeeuws-Vlaanderen is het effect van afstand anders dan gemiddeld in Nederland. Inwoners van de gemeente Sluis zijn voor een aantal voorzieningen gericht op Oostburg. Dat is men gewend, ondanks de afstand. Daarnaast is het een gegeven dat in Breskens een Albert Heijn ontbreekt én discounters ontbreken. Dat is relevant voor de onderbouwing van een koopstroom van Breskens naar Oostburg. In het DPO is overigens ook rekening gehouden met een koopstroom van Oostburg naar Breskens en met veranderingen hierin wanneer in Oostburg een Jumbo komt.
 - Het Belgisch kooptoerisme is te hoog ingeschat. Men stelt dat 10% beter verdedigbaar is. Men gaat hierbij voorbij aan de concrete situatie in de kernen in de gemeente Sluis en in Zeeuws-Vlaanderen. Het omzetaandeel vanuit Belgisch kooptoerisme varieert van ruim 70% in de kern Sluis tot circa 40% in Aardenburg en tussen de 10% en 15% in Oostburg. Deze gegevens zijn, vanuit de lokale situaties heel herkenbaar en komen overeen met gegevens uit andere plaatsen zoals Stramproy, een kern van meer dan 5.000 inwoners, waar meer dan 50% van de supermarktmarkt van België komt en Sas van Gent waar meer dan 35% van de omzet vanuit België komt.
 - De omzet uit toerisme is te hoog ingeschat en zal niet groeien. Men baseert dit op het gegeven dat het aantal eenheden niet of nauwelijks toeneemt. Men gaat hierbij echter voorbij aan het gegeven dat de plannen een combinatie zijn van vervanging en uitbreiding. Bij het omzetten van kampeerplaatsen naar huisjes of chalets neemt het aantal toeristische overnachtingen substantieel toe omdat de bezettingsgraad (aantal nachten dat een plek bezet is) meer dan verdubbelt of zelfs verdrievoudigt. Dat geldt dan ook voor het aantal overnachtingen.

Per saldo kan gesteld worden dat de inschattingen van BRO niet concreet onderbouwd zijn en niet overeenkomen met de actuele realiteit in de kernen van de gemeente Sluis.

- b. Van de 155 verkooppunten in Oostburg staan er momenteel 12 leeg (circa 8% leegstand). Als het gaat om winkelmeters staat momenteel 2.258 m² wvo leeg op totaal 28.636 m² wvo. Ook dat leegstandspercentage bedraagt circa 8% (Locatus, per 13 juni 2016). Dit komt vrijwel overeen met het landelijke gemiddelde.

In de grotere kernen in de gemeente Sluis is sprake van langdurige leegstand. Deze komt voort uit de algemene veranderingen in koopgedrag (minder niet dagelijkse goederen in kleinere kernen) en de veranderingen die hebben plaatsgevonden sinds het banktoerisme in Zeeuws-Vlaanderen zijn belang heeft verloren. De leegstand is sinds 2009 in een aantal kernen toegenomen, onder andere door de verhuizing van supermarkten. De leegstand is in de gemeente als geheel licht afgenomen. De lange duur van de leegstand van winkelpanden komt voort uit het gegeven dat er relatief weinig druk op de woningmarkt is in de kleine kernen in de gemeente Sluis

en pandeigenaren daarom slechts beperkt kiezen voor het omzetten van winkelpanden die hun functie hebben verloren in andere functies zoals wonen. Men blijft hopen op een kentering waardoor een pand alsnog als winkel verhuurd of verkocht kan worden.

% leegstand	2016	2013	2009
Aardenburg	29%	29%	29%
Breskens	27%	21%	21%
Cadzand	4%	11%	11%
IJzendijke	16%	10%	10%
Oostburg	8%	14%	14%
Schoondijke	6%	4%	4%
Sluis	11%	7%	7%
Totaal	13%	13%	13%

Leegstand	2016	2013	2009		index 2016	index 2013	2009 = 100
Aardenburg	990	1.100	1.100		90	100	100
Breskens	3.404	2.664	2.664		128	100	100
Cadzand	70	240	240		29	100	100
IJzendijke	310	180	180		172	100	100
Oostburg	2.258	4.357	4.357		52	100	100
Schoondijke	120	90	90		133	100	100
Sluis	3.335	1.836	1.836		182	100	100
Totaal	11.230	11.547	11.547		97	100	100

Er lijkt geen direct verband te zijn tussen de groei van de omvang van het winkelaanbod levensmiddelen en de ontwikkeling van de leegstand. In Oostburg is de omvang van het winkelaanbod levensmiddelen gegroeid (uitbreiding AH) en de omvang van de leegstand gedaald, terwijl in Breskens de omvang van het winkelaanbod ook beperkt is gegroeid, zoals de uitbreiding van C1000/Jumbo. De leegstand is fors gegroeid onder andere door de verandering van de functie van Breskens in de niet-dagelijkse aankopen en de verschuiving van het winkelaanbod richting Spuikom.

levensmiddelen/ leegstand	ontwikkeling omvang winkel aanbod levensmiddelen 2016 - 2009	ontwikkeling omvang leegstand 2016 - 2009
Aardenburg	-11	-110
Breskens	221	740
Cadzand	-210	-170
Ijzendijke	242	130
Oostburg	439	-2.099
Schoondijke	45	30
Sluis	1.306	1.499
Totaal	2.039	-317

Per saldo kan worden geconcludeerd dat niet te verwachten is dat de uitbreiding van het supermarktaanbod in Oostburg, gegeven de aanwezige behoefte, zal leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten. De transformatie heeft in vrijwel alle kernen al plaatsgevonden en de kernen functioneren in principe goed bij de huidige opbouw.

- c. Zoals aangegeven onder a is de beleidsmatige keuze voor de realisatie van een vierde supermarkt in Oostburg in 2010 door de gemeenteraad gemaakt. Van deze keuze is in 2012 met de vaststelling van het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg niet afgeweken. In het Masterplan is geen rekening gehouden met een uitbreiding van de Lidl omdat deze uitbreidingsplannen toen niet concreet waren en dienaangaande nog een afweging moet worden gemaakt. Intussen heeft de Lidl een aanvraag ingediend om de winkel met 380 m² te vergroten. Op basis van een inschatting van de huidige omstandigheden, volgt dat een uitbreiding van die omvang geen relevante consequenties heeft voor bijvoorbeeld andere supermarkten. In de praktijk blijkt dat dergelijke uitbreidingen geen doorslaggevende marktverschuivingen tot gevolg hebben gehad en daarmee ook niet leiden tot het disfunctioneren van supermarkten. Zelfs in een relatief afgescheiden marktgebied als Breskens, is gebleken dat beide supermarkten, ieder met ruim 400 m² konden uitbreiden zonder dat dit ernstig nadelig is geweest voor de andere supermarkt. Het is ook gangbaar dat nieuwvestiging van een supermarkt in een kern met enige regelmaat in eenzelfde tijdsperiode gepaard gaat met versterking van de reeds gevestigde supermarkten door uitbreiding.

Er dient nog te worden besloten op de aanvraag van de Lidl d.d.11 april 2016. In het kader van het nu vast te stellen bestemmingsplan worden de effecten van de ontwikkeling van de vierde supermarkt helder gemaakt. Dit is een wezenlijk andere situatie dan in de aangehaalde uitspraak (ABRvS 10 november 2010, 200904483/1/R3). De uitbreidingsplannen van de Lidl zijn nu dus, ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, concreet geuit. De gemeente zal zodoende op de aanvraag beslissen. Uit de aanvraag blijkt dat de uitbreiding van de Lidl enige ruimte biedt voor uitbreiding van het assortiment en in belangrijke mate voorziet in een verruiming van de kassa-opstellingen, koelcellen en magazijnuitbreiding. Het betreft hier een reguliere uitbreiding van beperkte omvang. Deze overwegingen zijn relevant voor het besluit om al dan niet medewerking te verlenen.

- d. Door de komst van de vierde supermarkt wordt de ruimtelijke structuur van het centrum van Oostburg verder versterkt. De vierde supermarkt in Oostburg zorgt namelijk voor een versterking van de kwalitatieve diversiteit. In de huidige situatie is al sprake van een halterstructuur, deze is echter niet evenwichtig. Met de komst van de vierde supermarkt naast de Lidl, ontstaan twee gelijkwaardige polen. Vanuit deze polen kan dan het centrum van Oostburg worden bezocht. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met structuurvisie. Met de nieuwvestiging van de supermarkt

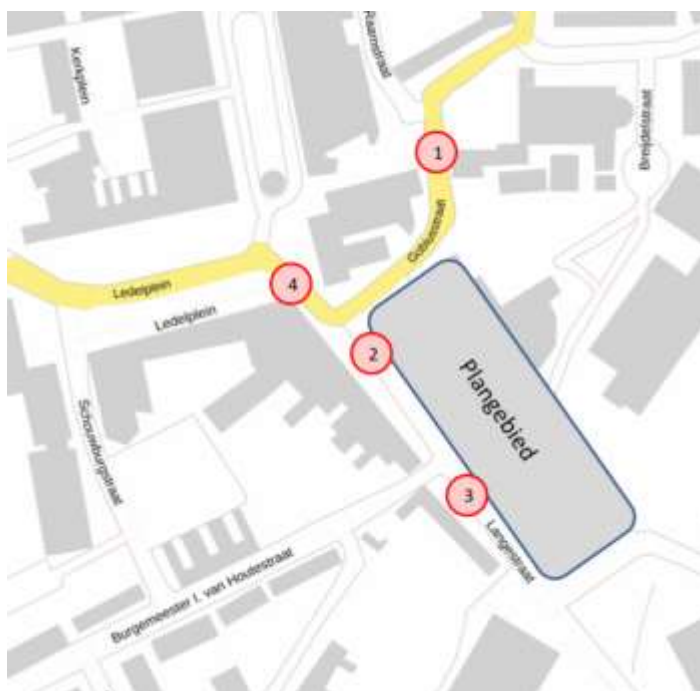
wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de structuurvisie en invulling gegeven aan de daarin geformuleerde visie. Op beide polen komt een combinatie van een full-service supermarkt met een groot assortiment (20.000 – 30.000 artikelen), veel A-merken en veel service-elementen met daarnaast een discounter met een aanmerkelijk kleiner assortiment (minder dan 3.500 artikelen) en vrijwel geen A-merken. Aan de ene pool is Albert Heijn de servicesupermarkt, met in Nederland een relatief hoog prijsniveau, en aan de andere pool wordt het Jumbo, met een relatief laag prijsniveau (laagste prijsgarantie). Tevens vormt de nieuwvesting van de Jumbo een kostendrager voor realisering van het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg.

- e. In de huidige situatie zijn in de omgeving van het plangebied 297 parkeerplaatsen. De functies in het gebied hebben maximaal 259 parkeerplaatsen nodig. Dit gebied wordt begrensd door de Breijdelstraat aan de noordzijde, de Gobiussstraat die overgaat in de Langestraat aan de westzijde, het parkeerterrein van de Lidl aan de zuidzijde en door de watergang aan de oostzijde. Er zijn reeds verschillende ontwikkelingen in het gebied geweest. Zo is de Hoekzak gesloopt en zijn beide basisscholen samengevoegd in een nieuw MFC. De komst van de vierde supermarkt zal de voorlopig laatste ruimtelijke wijziging in dit gebied betreffen. Na de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt en bijbehorend parkeerterrein, zullen er in hetzelfde gebied 358 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Uitgaande van een maximale bezetting zijn er voor het MFC en de supermarkt 265 parkeerplaatsen benodigd waarvan er 97 (parkeerbehoefte supermarkt) voor de nieuwe supermarkt. Hiermee is er ruim voldoende parkeerruimte in het gebied. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.
- f. Het parkeerterrein wordt ten dienste van de supermarkt en op kosten van de initiatiefnemer ingericht. Om ervoor te zorgen dat langparkeerders geen gebruik maken van het terrein wordt de parkeervoorziening, zoals reeds aangegeven, voorzien van een blauwe zone.
- g. De verkeersonderbouwing uit het bestemmingsplan is gebaseerd op een verkeerstudie uit 2011 en aangevuld met behulp van verkeerstellingen uit augustus 2011. Daarbij is uitgegaan van een jaargemiddelde. Deze verkeerstelling geeft een representatief beeld van de verkeerspiek in het hoogseizoen. Het is gangbaar de verkeerstellingen voor de huidige situatie (2016) en toekomstige situatie (2026) op te hogen met een autonome verkeersgroei van jaarlijks 1%. In de periode 2011 tot en met 2016 is het wegennetwerk binnen de kern Oostburg niet significant gewijzigd. De verkeerstellingen uit 2011, met extrapolatie naar het maatgevende jaar 2026, is daarom voldoende representatief.

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een verkeersgeneratie op basis van een jaargemiddelde. Deze verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", uit 2012. Hier wordt een maximale parkeernorm van 4,7 parkeerplaats per 100 m² bvo gehanteerd met een verkeersgeneratie van 97,8 mvt/etmaal. Voorts is een minimale parkeernorm opgenomen van 2,7 parkeerplaats per 100 m² bvo met een verkeersgeneratie van 56,2 mvt/etmaal. De gemeente Sluis hanteert een norm van 4,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Omgerekend bedraagt de verkeersgeneratie 93,6 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Deze norm is bijna gelijk aan de maximale CROW-normen (worst-case scenario). Het is dan ook niet de verwachting dat sprake zal zijn van een onderschatting van de parkeerbehoefte en verkeersintensiteit.

De supermarkt met een bvo van 2.000 m² en 150 m² voor kantoor en kantine op de verdieping, genereert 2.012 mvt/etmaal. Aangenomen wordt dat deze verkeerstoename zich gelijkmatig over drie uitvalswegen verdeelt: 1. Gobiussstraat, 2. Langestraat zuid en 4. Ledelplein (zie figuur 1). Op het deel 3. Langestraat-noord (tussen de Gobiussstraat en Burgemeester L. van Houtestraat) is sprake van een hogere verkeerstoename dan op de andere uitvalswegen. De ontsluiting vanaf het parkeerterrein aan de Gobiussstraat betreft uitsluitend een uitrit en kent niet zo'n grote verkeerstoename.

Figuur 1. Relevante wegen verkeersbeoordeling.



De capaciteit van de wegen is op basis van de ASVV richtlijnen voor een erftoegangsweg (6.000 mvt/etmaal). Deze capaciteit is met name vanuit het oogpunt verkeersveiligheid en leefbaarheid bepaald. Wat betreft doorstroming kunnen ook hogere verkeerintensiteiten verwerkt worden.

Met de ontwikkeling van de Jumbo zal de verkeersbelasting op de Langestraat en de Gobijsstraat tijdens het hoogseizoen passen binnen de maximaal wenselijke intensiteit voor een erftoegangsweg. Voor het Ledelplein is dit niet het geval. In de huidige situatie is reeds sprake van een aanzienlijke verkeersintensiteit. Deze omstandigheid is ook betrokken bij het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg. In het Masterplan zijn dan ook maatregelen geformuleerd om de verkeersintensiteit op het Ledelplein terug te dringen. Deze maatregelen worden getroffen om de verkeersveiligheid te borgen.

Tabel 1: Verkeersintensiteit huidige en toekomstige situatie

	Hoogseizoen 2011** (mvt*)	Hoogseizoen 2026*** excl. Ontwikkeling (mvt*)	Verkeers- generatie ontwikkeling (mvt*)	Hoogseizoen 2026 incl. ontwikkeling (mvt*)
1. Gobijsstraat	4.333	5.031	671 (33,3%)	5.701
2. Langestraat noord	3.271	3.798	1.006 (50%)	4.804
3. Langestraat zuid	3.271	3.798	671 (33,3%)	4.468
4. Ledelplein	6.330	7.349	671 (33,3%)	8.019

* Mvt = motorvoertuigen

**mechanische en visuele verkeersstelling augustus 2011

*** jaarlijkse autonome verkeersgroei van 1%.

Het centrumgebied wordt deels opengesteld voor autoverkeer (zie figuur 2). Vanaf het Raadhuisplein en vanaf de Brouwerijstraat kan het verkeer in één richting door het winkelgebied, richting de Volderstraat, Het Pompje en de Markt. Deze openstelling bevordert de verkeerscirculatie binnen de kern Oostburg. Door deze circulatieve verkeersmaatregelen wordt niet meer al het verkeer op de hoofdroute gefaciliteerd, maar zal een deel van het

(bestemmings)verkeer via het winkelgebied afgewikkeld worden. Deze maatregel, die wordt uitgevoerd in het kader van het masterplan, zal naar verwachting leiden tot een verkeersafname op het Ledelplein.

Figuur 2. Circulatieve verkeersmaatregelen Masterplan Aantrekkelijk Oostburg.



De verkeersintensiteit op het Ledelplein blijft na de circulatieve verkeersmaatregelen vrij fors. De combinatie van de gemengde afwikkeling van het fietsverkeer, het halteren van het openbaar vervoer op de rijbaan, de koppeling van parkeervakken aan de weg en de verschillende zijstraten, maken dat de hoge verkeersdruk tot verkeersonveilige situaties kan leiden.

In het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg is voor het Ledelplein een herinrichtingsvoorstel uitgewerkt. Het herinrichtingsplan centrum Oostburg is door de raad vastgesteld op 25 juni 2015. De uitvoering vindt plaats in drie fasen, waarvan Ledelplein fase 3 is (realisatie eind 2017-begin 2018). De haltering van de bus wordt verplaatst. Parkeerplaatsen zullen niet langer vanaf de rijbaan benaderbaar zijn, waardoor opstoppen en inhaalacties worden vermeden. Dit zorgt voor een rustiger verkeersbeeld en de verkeersveiligheid wordt hierdoor bevorderd. Deze maatregelen worden in het kader van de realisering van het masterplan uitgevoerd.

Figuur 3. Dwarsprofiel principe-oplossing Ledelplein



De toekomstige situatie zal, ongeacht het verkeer dat de Jumbo-supermarkt zal aantrekken, een verbetering betekenen ten opzichte van de huidige situatie. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.

- h. Voor de planontwikkeling is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt op welke diepte zich het pleistocene dekzand bevindt. Dat ligt op circa één meter beneden maaiveld. Om eventuele archeologische vondsten op dit bodemniveau veilig te stellen is een archeologische bestemming opgenomen waarbij wordt bepaald dat de bodemdiepte maar tot één meter mag worden geroerd en een grotere diepte voor slechts 50 m². Nader archeologisch onderzoek is voor het realiseren van de supermarkt niet nodig, om de volgende redenen. Het maaiveld wordt ter plaatse van het plangebied met 20 centimeter verhoogd. De fundering van de supermarkt zal reiken tot 1,19 meter onder het maaiveld. Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de planvorming. In artikel 6.2 onder c3 staat dat een bouwwerk dieper dan 100 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Ten behoeve van de realisatie van de supermarkt zal er geboord moeten worden. Deze boorwerkzaamheden zorgen echter voor een zeer beperkte verstoring van eventuele archeologische waarden, maximaal 7,5 m² terwijl vrijstelling tot 50 m² mogelijk is. Dat het bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² uitsluitend zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, wordt uit de regels geschrapt. Het gemeentelijk beleid bevat namelijk een vrijstelling van archeologische onderzoek tot een oppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m². Door de toevoeging inzake heiwerkzaamheden in de bestemmingsregeling te laten vervallen, wordt de regeling in overeenstemming gebracht met het gemeentelijk archeologiebeleid. Daarmee worden boorwerkzaamheden mogelijk gemaakt, tot een maximale oppervlakte van 50 m². Hieraan zal worden voldaan. Ter verduidelijking wordt toegevoegd dat de diepte van het graven wordt gemeten vanaf het peil.
- i. Flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen om bij eventuele ondergeschikte wijzigingen in het bouwprogramma geen nieuw bestemmingsplan te hoeven opstellen. Artikel 9 maakt het mogelijk om het programma met 10% te vergroten. Dit is inderdaad niet onze intentie, aan de bepaling zal worden toegevoegd dat de oppervlakte van het winkelvloeroppervlak niet mag worden vergroot. Van een grotere winkel dan is toegestaan, kan dan ook geen sprake zijn.

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning:

- j. Het bestemmingsplan biedt slechts planologische ruimte voor een supermarkt van 1.400 m² vwo. Het voorliggende bouwplan voldoet hieraan. In de winkel zullen enkele delen zodanig worden ingericht dat deze niet voor publiek toegankelijk zijn. Op de omgevingsvergunning is tevens aangegeven dat de voor publiek toegankelijke ruimte niet meer bedraagt dan 1.400 m² vwo. Hierdoor correspondeert het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning. Indien de vwo-oppervlaktemaat wordt vergroot, zal dit een handavingsaspect vormen.
- k. Het bouwplan voldoet aan het gestelde in artikel 6.2 onder c. Hierdoor is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden noodzakelijk. Uit artikel 6.2. onder c3 wordt de hierop betrekking hebbende bepaling geschrapt (zie onder h). Er is dan ook geen rapportage nodig als bedoeld in artikel 6.2 sub b onder 1 van de planregels. De beschikbare rapportage zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan voldoet hier overigens wel aan.
- l. Zie onderdeel h. De bewoners aan de Langestraat 30 t/m 44 krijgen een ontheffing voor het parkeren in de blauwe zone.
- m. Voor het sierobject is een afzonderlijke bouwhoogte op de verbeelding opgenomen. Het object voldoet aan deze bouwhoogte.
- n. Welstand heeft op 3 maart 2016 een positief welstandsadvies afgegeven, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Het betreft hier een voorwaarde inzake de kleurstelling. Daaraan zal worden voldaan. Aan de omgevingsvergunning voor bouwen zal de voorwaarde worden verbonden dat de kleurstelling wordt afgestemd. De reclame-uitingen maken overigens geen deel uit van de gecoördineerde vergunningaanvraag. Hiervoor zal op een later moment een vergunningsprocedure moeten worden gevolgd.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond.

- In artikel 6.2 onder c wordt 'en zonder heiwerkzaamheden' vervangen door 'ten opzichte van het peil'.
- Aan de omgevingsvergunning voor bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat de kleurstelling moet worden afgestemd.

De zienswijze geeft voorts aanleiding de toelichting op de volgende onderdelen aan te vullen.

- Toevoeging DPO en nadere overwegingen omtrent de behoefte aan de vierde supermarkt en effecten op andere winkels.
- Overwegingen inzake archeologie, parkeren, verkeer.

Gijs Heutink Advocaten namens Stichting Supermarktfonds III te Utrecht, Super Winkel Fonds NV te Amsterdam en Ahold Real Estate & Construction bv te Zaandam.

Samenvatting

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- Uit het rapport dat is uitgevoerd door BRO blijkt dat Rho in het DPO is uitgegaan van een te hoge inschatting van koopstromen vanuit België, te hoge koopkrachttoevloeiing en te grote verwachte toeristische bestedingen.
- Uit diverse beleidsstukken blijkt dat het centrum van Oostburg kampt met structurele leegstand en concentratie van functies wenst. Vestigingen van een nieuwe supermarkt in één van de aanloopstraten is in strijd met dit beleid.
- Een inventarisatie van de leegstandseffecten en inzicht in de autonome leegstand (frictie en structureel) is noodzakelijk om een afweging te maken over de aanvaardbaarheid van een eventuele afwijking van het beleid.
- Er ontbreken onderzoeken: het flora- en faunaonderzoek en het verkeersonderzoek uit 2011. De volgende aspecten zijn onvoldoende in kaart gebracht: parkeren, verkeer, geluid, indirecte hinder, luchtkwaliteit, stikstof en bezonning.
- De uitvoerbaarheid is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Er is sprake van een bodemverontreiniging en mogelijke archeologische resten. Er wordt vanuit gegaan dat deze kosten voor rekening zijn van de vergunningaanvrager, zodat geen sprake is van staatssteun. Daarnaast is onduidelijk of de vergunninghouder deze kosten kan dragen en of het project in voldoende mate renderend blijft als de kosten stijgen.

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning:

- Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan voor wat betreft het winkelvloeroppervlak.

Beantwoording

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel b van de zienswijze van Lidl ingediend door Poelmann Van Den Broek Advocaten.
Sluis.
- Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel d van de zienswijze van Lidl ingediend door Poelmann Van Den Broek Advocaten. Door de komst van de vierde supermarkt wordt de ruimtelijke structuur van het centrum van Oostburg verder versterkt. De vierde supermarkt in Oostburg zorgt namelijk voor een versterking van de kwalitatieve diversiteit. In de huidige situatie is al sprake van een halterstructuur, deze is echter niet evenwichtig. Met de komst van de vierde supermarkt naast de Lidl, ontstaan twee gelijkwaardige polen. Vanuit deze polen kan dan het centrum van Oostburg worden bezocht. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met structuurvisie. Met de nieuwvestiging van de supermarkt wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de structuurvisie en invulling gegeven aan de daarin geformuleerde visie. Op beide polen komt een combinatie van een full-service supermarkt met een groot assortiment (20.000 – 30.000 artikelen), veel A-merken en veel service-elementen met daarnaast een discounter met een aanmerkelijk kleiner assortiment (minder dan 3.500 artikelen) en vrijwel geen A-merken. Aan de ene pool is Albert Heijn de servicesupermarkt, met in Nederland een relatief hoog prijsniveau, en aan de andere pool wordt het Jumbo, met een

relatief laag prijsniveau (laagste prijsgarantie). Tevens vormt de nieuwvesting van de Jumbo een kostendrager voor realisering van het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg.

- c. Van de 155 verkooppunten in Oostburg staan er momenteel 12 leeg (circa 8% leegstand). Als het gaat om winkelmeters staat momenteel 2.258 m² wvo leeg op totaal 28.636 m² wvo. Ook dat leegstandspercentage bedraagt circa 8% (Locatus, per 13 juni 2016). Dit komt vrijwel overeen met het landelijke gemiddelde.

In de grotere kernen in de gemeente Sluis is sprake van langdurige leegstand. Deze komt voor een deel voort uit de algemene veranderingen in koopgedrag (minder niet dagelijkse goederen in kleinere kernen) en de veranderingen die hebben plaatsgevonden sinds het bankentoeisme in Zeeuws-Vlaanderen zijn belang heeft verloren. De leegstand is sinds 2009 in een aantal kernen toegenomen, onder andere door de verhuizing van supermarkten. De leegstand is in de gemeente als geheel licht afgenomen. De lange duur van de leegstand komt voort uit het gegeven dat er relatief weinig druk op de woningmarkt is in de kleine kernen in de gemeente Sluis en pandeigenaren daarom slechts beperkt kiezen voor het omzetten van winkelpanden die hun functie hebben verloren in andere functies zoals wonen. Men blijft hopen op een kentering waardoor een pand alsnog als winkel verhuurd of verkocht kan worden.

% leegstand	2016	2013	2009
Aardenburg	29%	29%	29%
Breskens	27%	21%	21%
Cadzand	4%	11%	11%
IJzendijke	16%	10%	10%
Oostburg	8%	14%	14%
Schoondijke	6%	4%	4%
Sluis	11%	7%	7%
Totaal	13%	13%	13%

Leegstand	2016	2013	2009		index 2016	index 2013	2009 = 100
Aardenburg	990	1.100	1.100		90	100	100
Breskens	3.404	2.664	2.664		128	100	100
Cadzand	70	240	240		29	100	100
IJzendijke	310	180	180		172	100	100
Oostburg	2.258	4.357	4.357		52	100	100
Schoondijke	120	90	90		133	100	100
Sluis	3.335	1.836	1.836		182	100	100
Totaal	11.230	11.547	11.547		97	100	100

Er lijkt geen direct verband te zijn tussen de groei van de omvang van het winkelaanbod levensmiddelen en de ontwikkeling van de leegstand. In Oostburg is de omvang van het winkelaanbod levensmiddelen gegroeid (uitbreiding AH) en de omvang van de leegstand gedaald, terwijl in Breskens de omvang van het winkelaanbod ook beperkt is gegroeid, zoals de uitbreiding

van C1000/Jumbo. De leegstand is fors gegroeid onder andere door de verandering van de functie van Breskens in de niet-dagelijkse aankopen en de verschuiving van het winkelaanbod richting Spuikom.

levensmiddelen/ leegstand	ontwikkeling omvang winkelaanbod levensmiddelen 2016 - 2009	ontwikkeling omvang leegstand 2016 - 2009
Aardenburg	-11	-110
Breskens	221	740
Cadzand	-210	-170
Ijzendijke	242	130
Oostburg	439	-2.099
Schoondijke	45	30
Sluis	1.306	1.499
Totaal	2.039	-317

Per saldo kan worden geconcludeerd dat niet te verwachten is dat de uitbreiding van het supermarktaanbod in Oostburg, gegeven de aanwezige behoefte, zal leiden tot onaantvaardbare leegstandseffecten. De transformatie heeft in vrijwel alle kernen al plaatsgevonden en de kernen functioneren in principe goed bij de huidige opbouw.

- d. Het Flora- en faunaonderzoek is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. De verkeerskundige onderbouwing zal naar aanleiding van de zienswijze van Poelmann van den Broek Advocaten namens Lidl worden aangevuld. Hetzelfde geldt voor het onderdeel parkeren. Bij vaststelling wordt ook een onderzoek geluid/indirecte hinder opgenomen. Het onderzoek luchtkwaliteit is opgenomen in de toelichting. Voor het onderdeel stikstof is een aeriusberekening uitgevoerd. De conclusie van deze berekening is dat de stikstoftoename van de beoogde ontwikkeling niet significant is. Deze toename doet zich voor in een niet overbelaste situatie. Het aspect stikstof staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast is tevens een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de schaduw tijdens schooluren zeer beperkt is (17 juni 2016). Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid (ECLI:NL:RVS:2014:4345) dat er ten aanzien van bezonning geen wettelijke eisen bestaan. Vaak wordt aansluiting gezocht bij de strenge TNO-norm op basis waarvan ten minste drie bezonningsuren per dag mogelijk zijn in de periode 21 januari tot en met 22 november. Daar wordt ruimschoots aan voldaan. In de toelichting zal het schaduwonderzoek alsmede de toetsing aan relevante normen worden toegevoegd.
- e. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar voor een marktconforme prijs. Deze marktconforme prijs is bepaald door een onafhankelijke taxatie hierin is de aanleg van een parkeerterrein door de gemeente in de bepaling van de marktconforme prijs meegewogen. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst die is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Er is geen sprake van staatssteun. Wel zal de toelichting op het bestemmingsplan op het onderdeel financiële en economische uitvoerbaarheid worden aangevuld.

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning:

- f. Het bestemmingsplan biedt slechts planologische ruimte voor een supermarkt van maximaal 1.400 m² wvo. Het voorliggende bouwplan voldoet hieraan. In de winkel zullen enkele delen zodanig worden ingericht dat deze niet voor publiek toegankelijk zijn. Op de omgevingsvergunning is tevens aangegeven dat de voor publiek toegankelijke ruimte niet meer bedraagt dan 1.400 m² wvo. Hierdoor correspondeert het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning. Indien de wvo-oppervlakte wordt vergroot, zal dit een handhavingaspect vormen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting op de volgende onderdelen aan te vullen.

- Toevoeging DPO en nadere overwegingen omtrent de behoefte aan de vierde supermarkt en effecten op andere winkels.
- Overwegingen inzake geluid/hinder, schaduw, stikstoftoename, parkeren, verkeer en uitvoerbaarheid.

Boekel namens Plus Retail B.V. te Utrecht, Plus Vastgoed B.V. te Utrecht en Supermarkt Buysse B.V. te IJzendijke

Samenvatting

Ten aanzien van het bestemmingsplan:

- Het bestemmingsplan maakt ondanks dat het specifiek is opgesteld voor de supermarkt, meer ontwikkelingen (detailhandel) mogelijk. De aanduiding supermarkt is ten onrechte niet op de verbeelding opgenomen.
- De winkelvloeroppervlakte uit het bestemmingsplan komt niet overeen met de inrichtingstekening bij de omgevingsvergunning.
- Met de komst van een vierde supermarkt in Oostburg wordt de winkelstructuur in Oostburg niet verbeterd. De leegstand wordt niet teruggedrongen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de actuele behoefte ontbreekt.
- Door City Works en BSP is een reactie op het DPO opgesteld. De door Boekel gegeven samenvatting van dit onderzoek is op hoofdlijnen als volgt.

Het bijgestelde onderzoek van Rho d.d. april 2016 leunt op diverse pijlers, waarvan er een aantal onbetwist zijn, maar veel cijfers en aannames volgens City Works / BSP veel te optimistisch en onjuist zijn ingeschat.

- Het onderzoek is niet transparant (veel cijfers komen oncontroleerbaar 'uit de lucht vallen') en soms worden hoogst ongebruikelijke rekenmethoden ingezet.
- Het aandeel inwoners van Sluis dat in de eigen gemeente haar supermarktaankopen doet ('zogenaamde koopkrachtbinding') wordt overschat; onderzoek in andere kleine kernen laat zien dat deze koopkrachtbinding vrijwel overal veel lager ligt dan Rho voor Sluis inschat.
- Ook het aantal Belgische kooptoeeristen wordt, door methodologische onjuistheden, te hoog ingeschat,
- Er wordt uitgegaan van een 'absurd' hoge supermarktbesteding door verblijfstoeristen, deze is tot 7 keer hoger dan bekende cijfers.
- Het onderzoek gaat uit van een groei van het aantal verblijfstoeristen met circa 50%, terwijl het beleid van de gemeente Sluis er op gericht de logiescapaciteit niet te laten toenemen. Een dergelijke groei is dus niet realistisch.
- De toeristische functie wordt als het ware 'dubbel' meegerekend door aan het eind van de distributieve berekening een hoogst ongebruikelijke en uiterst discutabele rekenregel toe te passen die uitgaat van 10-15% grotere supermarkten.
- De rol van de kern Oostburg in de gehele gemeente als het gaat om de (toeristische) supermarktbestedingen is te hoog ingeschat, aangezien de toeristische functie van deze kern in vergelijking met andere kernen relatief beperkt is.
- Er wordt niet ingegaan op de effecten voor leegstand, ondernemersklimaat en leefbaarheid.

Het Rho-onderzoek biedt daarmee een onjuiste voorspiegeling van de marktsituatie en is daarmee ongeschikt als onderlegger voor zo'n ingrijpende planvorming. City Works en BSP komen alleen al door een correctie van de meest manifeste onjuiste indicatoren tot een marktsituatie, die zeer onevenwichtig is. De omzet per m² zal tot tegen de € 5.000 per m² dalen, maar liefst 36% onder het landelijk gemiddelde niveau. Dit zal onaantoonbare leegstand tot gevolg hebben.

- De door het college en de raad doorlopen procedure qua ontwerpbestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunning en DPO is onzorgvuldig geweest. Dit levert strijd op met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning

- f. Het ontwerpbestemmingsplan kan niet worden vastgesteld en daarom dient de ontwerp omgevingsvergunning te worden geweigerd.
- g. De ontwerp omgevingsvergunning is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan omdat de vergunning voorziet in meer dan 1.400 m². De aanvrager lijkt als doel te hebben meer wvo te gebruiken dan het bestemmingsplan toelaat.

Beantwoording

Ten aanzien van het bestemmingsplan:

- a. Het is juist dat ten onrechte een aanduiding op de plankaart ontbreekt. Bij vaststelling zal de aanduiding supermarkt op de verbeelding worden opgenomen, zodat alleen een supermarkt is toegestaan. Van andere ontwikkelingen in het plangebied kan dan ook geen sprake zijn
- b. Het bestemmingsplan biedt slechts planologische ruimte voor een supermarkt van 1.400 m² wvo. Het voorliggende bouwplan voldoet hieraan. In de winkel zullen enkele delen zodanig worden ingericht dat deze niet voor publiek toegankelijk zijn. Op de omgevingsvergunning is tevens aangegeven dat de voor publiek toegankelijke ruimte niet meer bedraagt dan 1.400 m² wvo, hierdoor correspondeert het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning. Indien de wvo-oppeervlaktemaat wordt vergroot, zal dit een handavingsaspect vormen.
- c. City Works stelt dat er een niet transparant en zeer ongebruikelijke methode wordt gehanteerd door Rho. Dit is niet het geval. De gehanteerde methode is zeer transparant. In de bijlagen zijn alle uitgangspunten op kernniveau uitgewerkt. Deze zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op eerder uitgevoerd onderzoek (o.a. voor de uitbreiding en verplaatsing van supermarkten in de gemeente Sluis) en op concrete bedrijfsgegevens. De betreffende methode is ook toegepast bij de onderbouwing van de uitbreiding van Albert Heijn in Oostburg, de verplaatsing en uitbreiding van de Plus in Breskens en de C1000 (nu Jumbo) in Breskens. Deze laatste uitbreiding en dus ook de onderbouwing hiervoor is ook getoetst door de Raad van State (201110026/1/R2 en 201110026/2/R2; 18 januari 2012).
- d. City Works houdt geen rekening met de concrete Sluisse c.q. Zeeuws Vlaamse situatie. Landelijke normen en gemiddelde zijn daarom niet bruikbaar. Zo houdt City Works er geen rekening mee dat het niet mogelijk om Online boodschappen te doen bij de Albert Heijn (zie AH-website). Om de echte situatie in de kernen van de gemeente Sluis te kunnen doorgronden, moet worden uitgegaan van specifieke lokale bronnen.
 - City Works schetst op basis van de door hen geformuleerde en gehanteerde uitgangspunten een beeld waarin er in de huidige situatie 28% te veel supermarktruimte is in de gemeente Sluis. Dit betekent dat de aanwezige supermarkten in de gemeente Sluis in de huidige situatie slecht zouden moeten functioneren! Deze constatering komt niet overeen met de werkelijkheid die wij dagelijks kunnen zien. En komt niet overeen met wat de ondernemers vanuit hun eigen bedrijf uitstralen en de plannen die ondernemers hebben gemeld aan de gemeente Sluis en die recent zijn uitgevoerd. Het betreft:
 - AH in Oostburg is vrij recent uitgebreid en wilde nog meer uitbreiden;
 - Lidl in Oostburg heeft een concreet uitbreidingsplan ingediend en daarbij vermeld dat men p termijn minimaal wil verdubbelen;
 - Plus in Breskens functioneert zeer goed en heeft aangegeven dat men op termijn wil kunnen uitbreiden;
 - Jumbo in Aardenburg wil naar een betere locatie waar de winkel groter kan worden;
 - Plus in IJzendijke heeft aangegeven uit te willen breiden.Deze concrete plannen en uitbreidingen geven een totaal ander beeld dan in het rapport van City Works wordt geschetst, namelijk dat de supermarkten goed functioneren en willen uitbreiden om de omzet beter te kunnen opvangen. City Works maakt een nieuw DPO waarin men vooral kiest voor twee andere uitgangspunten dan door Rho adviseurs worden gehanteerd. Het betreft de hoogte van de toeristische bestedingen. Opmerkelijk is dat men de koopkrachtbinding voor de gehele in stand houdt, ondanks de kritiek die men er op heeft en de bewering dat deze eigenlijk ca. 80% zou moeten zijn. Overigens heeft BRO geen kritiek op de koopkrachtbinding van ca. 95%.

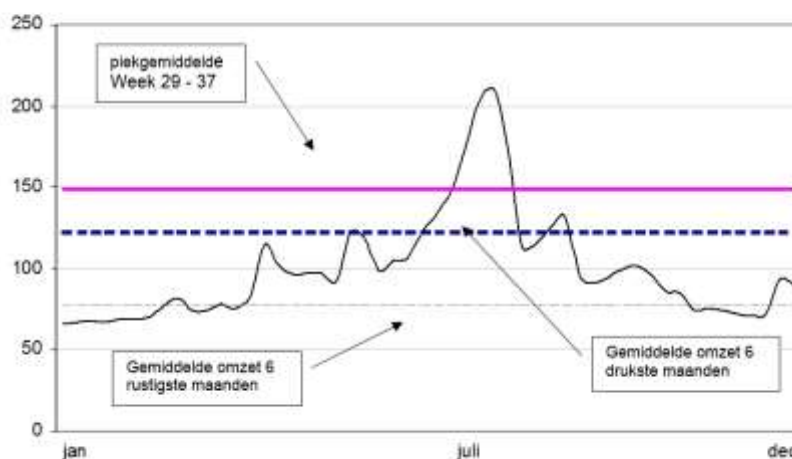
- Toeristische bestedingen: City Works gaat uit van een totaal aan toeristische bestedingen van € 6 mil. voor de gehele gemeente Sluis. Dit is veel te laag. Om een voorbeeld te noemen. Voor de onderbouwing van de Plus en C1000 in Breskens hebben we de beschikking gehad over weekomzetten van week tot week. Op basis daarvan is berekend in 2011 dat alleen in de kern Breskens een toeristische besteding aan de orde is van ca. € 9 mil. per jaar. Deze onderbouwing is getoetst door de Raad van State (201110026/1/R2 en 201110026/2/R2; 18 januari 2012). Conclusie is dus dat de omvang van de toeristische bestedingen in 2011 al ruim hoger waren dan City Works veronderstelt voor de gehele gemeente Sluis in 2016. Bekend is dat het toerisme in Zeeland en in de gemeente Sluis de afgelopen jaren sterk is gegroeid. Het door City Works gehanteerde uitgangspunt voor toeristische bestedingen is derhalve onjuist.



- Het bepalen van de hoogte vanuit bestedingen door toeristen is complex. De hoogte van deze bestedingen wisselt enerzijds sterker dan de hoogte van bestedingen vanuit de eigen bevolking en anderzijds zijn er geen betrouwbare gegevens over het aantal overnachtingen. Zo geeft het kenniscentrum Toerisme aan dat er in 2015 15,6 miljoen overnachtingen zijn geweest in Zeeland en het CBS 9,9 miljoen. Dit komt mede door het feit dat een deel van de toeristenbelasting niet wordt betaald op basis van het werkelijk aantal overnachtingen, maar op basis van afkoopsommen voor accommodaties.

- In het onderzoek van Rho adviseurs is de hoogte van de huidige toeristische bestedingen herleid uit een aantal bronnen, waaronder het omzetverloop (van week tot week) van de aanwezige supermarkten die bekend waren op basis van onderbouwingen van de uitbreiding van diezelfde supermarkten en supermarkten elders in Zeeland (grafiek 1; 2002, 2013). Dit is naar ons oordeel de meest betrouwbare manier om echt inzicht te krijgen in de omvang van de toeristische bestedingen. Op deze wijze is bepaald dat de omvang van de toeristische bestedingen in Breskens in 2011 op het niveau lag van ca. € 9 miljoen.

Grafiek 1 Omzetverloop supermarkten Breskens gedurende het jaar
(Jaargemiddelde = 100)



- De verwachte groei is bepaald op basis van de berekende verwachte groei van het aantal overnachtingen en een indicatie van bestedingen. City Works geeft aan dat deze bestedingen € 4,- per persoon per nacht zouden zijn. Dat is per week € 28,-. Dit is bijna 30% lager dan de bijna € 40,- die we normaal per week uitgeven bij supermarkten. Enerzijds wordt er op vakantie meer buiten de deur gegeten, maar anderzijds is bekend dat er op vakantie veel meer wordt uitgegeven aan luxe broodjes, drank snacks en luxe zelf gemaakte maaltijden. Echt betrouwbare gegevens over de hoogte van de bestedingen in supermarkten door toeristen die kamperen of in een huisje of stacaravan zitten zijn niet beschikbaar. Ze zullen waarschijnlijk liggen tussen de € 4,- die City Works aangeeft en de € 7,- (20% boven de gemiddelde bestedingen per dag).
- De hoogte van de verwachte groei van de toeristische bestedingen is berekend uit de verwachte groei van het aantal overnachtingen x de gemiddelde besteding per overnachting.
- In het uitgevoerde DPO is de omvang van de toeristische besteding in de huidige situatie berekend op circa € 20.500.000 en de groei op € 4.340.000,-. Wanneer wordt uitgegaan van een hoogte van bestedingen van € 4,- p.p.p.d., dan zou de groei van de bestedingen uitkomen op € 2,3 miljoen. De totale omvang van de toekomstige toeristische besteding is dan € 22,8 miljoen in plaats van € 24,5 miljoen, een verschil van € 2,3 miljoen dat wil zeggen 7% lagere toeristische bestedingen en 3% lagere totale bestedingen. Dit kleine verschil leidt niet tot een substantieel andere behoefte. Het gaat om een ondergeschikt aantal vierkantemeters supermarkt ten opzichte van de 10.000 m² aanwezige supermarktomvang
- Bestedingen uit België. City Works gaat uit van een omvang van de bestedingen door Belgen van € 8,1 miljoen = ruim € 155.000 per week. Onduidelijk is waar men deze omvang op baseert. Om deze omvang in het perspectief van de actuele situatie van de kernen in de gemeente Sluis te plaatsen is het volgende van belang. De twee supermarkten in de kern Sluis, die geen zienswijze hebben ingediend, hebben voor een

‘normaal’ functioneren (rekening houdend met een lagere vloerproductiviteit) een omzet uit België nodig van ruim € 8 miljoen per jaar. Dit komt overeen met de in de kern Sluis geconstateerde actuele situatie. Daar waar City Works uitgaat van een toevloeiing vanuit België van € 8 miljoen per jaar voor de gehele gemeente Sluis, wordt die toevloeiing reeds in één van de kernen gegenereerd. De toevloeiing vanuit België voor de andere kernen o.a. Aardenburg, Oostburg, IJzendijke en Breskens moet daar nog bij worden opgeteld. Kortom, de toevloeiing vanuit België voor de gehele gemeente Sluis moet veel hoger zijn dan de door City Works veronderstelde € 8,1 miljoen.

- Onjuiste dubbeltelling: City Works stelt tenslotte dat er sprake is van een dubbelredenering met betrekking tot de maat van de supermarkten. Vanwege de toeristische piek zou de gemiddelde vloerproductiviteit van de supermarkten op jaarbasis juist hoger moeten zijn in plaats van lager. Men stelt dat in het rapport van Rho adviseurs op deze wijze de invloed van toerisme foutief dubbel wordt geteld. Met toepassing van de expertise van de feitelijke situatie, blijkt het volgende. Om de piek omzet goed aan te kunnen moet men gedurende de andere momenten van het jaar werken met een eigenlijk een te grote winkel. Dit is in heel toeristisch Zeeland het geval. Om hoge omzetten te kunnen draaien, moet men namelijk op de drukke momenten de winkel met producten kunnen vullen voor een hoge omzet. In die periode heeft men inderdaad een hogere vloerproductiviteit. Daar staat echter tegenover dat in de rustige periode sprake is van een relatief lage omzet en dus een lage vloerproductiviteit. Over het hele jaar genomen is de vloerproductiviteit lager dan het landelijke gemiddelde. Deze volgens City Works foutieve dubbeltelling is toegepast in de door de Raad van State getoetste uitbreiding van C1000 in Breskens. (incl. een 15% lagere vloerproductiviteit). En bij veel andere onderbouwingen voor supermarkten in toeristische gebieden in Zeeland in de afgelopen 10 jaar.

In de DPO-berekening is eerst berekend wat de uitkomst zou zijn wanneer geen rekening wordt gehouden met deze situatie. Vervolgens staat daaronder wat het betekent dat wanneer er wel rekening wordt gehouden met deze specifieke situatie. Er is dus geen dubbeltelling, het is een door de Raad van State meerdere malen getoetste aanpak, die zich toespitst op toeristengebieden met een seizoensinvloed. Dit verklaart voor een deel het grote aantal vierkantemeters.

- e. Het DPO heeft ter inzage gelegen in de periode 10 december 2015 tot en met 22 januari 2016. Tijdens de terinzagelegging heeft een ieder zijn of haar inspraakreactie kunnen indienen opdat er een breed gedragen beleid tot stand kon worden gebracht. Aan de hand van de inspraakreacties heeft de gemeente de nodige aanpassingen in het DPO laten aanbrengen. Het aangepaste DPO, inclusief de beantwoording van de inspraakreacties, is naar alle indieners verstuurd. Dit is gebeurd nog voordat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd. De gemeente ziet niet in op welke manier dit procedureel of materieel onzorgvuldig is geweest.

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning

- f. Er is op verzoek van de aanvrager weloverwogen gekozen voor het toepassen van de coördinatieregeling opdat het bestemmingsplan en de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de uitvoering en realisatie van de supermarkt gecombineerd in procedure konden worden gebracht. Als het bestemmingsplan is vastgesteld, kan dus tegelijkertijd de omgevingsvergunning verleend worden.
- g. Verwezen wordt naar de antwoorden op a en b van deze zienswijze.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond.

- Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘supermarkt’ opgenomen.

De zienswijze geeft voorts aanleiding de toelichting op de volgende onderdelen aan te vullen.

- Toevoeging DPO en nadere overwegingen omtrent de behoefte aan de vierde supermarkt en effecten op andere winkels.

MR Berenburcht en St Bavo

Deze zienswijzen worden gezamenlijk beantwoord omdat deze identiek zijn.

Samenvatting

- a. Gevreesd wordt voor de verkeersveiligheid van de kinderen die rond de locatie naar school lopen en fietsen. Een vermeerdering van het aantal auto's in combinatie met vrachtverkeer wordt onverantwoord geacht.
- b. Het effect van het laden en lossen, bezoekende auto's en winkelwagens kan geluidoverlast opleveren.
- c. Een deel van het speelterrein komt permanent in de schaduw te liggen.
- d. Verzocht wordt om overleg over de inspraak over met name verkeersroutes rondom de nieuwe supermarkt.

Beantwoording

- a. De verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie zijn inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Dit is toegelicht in de beantwoording van onderdeel h van de zienswijzen van Lidl ingediend door Poelmann Van Den Broek Advocaten en hier wordt dan ook naar verwezen.

Ter aanvulling op die beantwoording nog het volgende. Het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg voorziet tevens in een voetgangersvriendelijk gebied rondom de school en de Jumbo. In figuur 4 geven de gele lijnen de voetgangersroutes aan en de rode lijnen de routes voor de gemotoriseerde voertuigen. In het figuur is zichtbaar dat rondom de school een voetgangersgebied is beoogd met voetgangersroutes naar de omliggende parkeervoorzieningen, sportvelden en het centrum. De maatregelen zijn uitgevoerd in het kader van de realisering van het masterplan (mei 2016). De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.

Figuur 4. Toekomstige routes voetgangers (geel) en routes gemotoriseerd verkeer (rood) uit Masterplan Aantrekkelijk Oostburg.



De Jumbo supermarkt genereert 6 vrachtwagens per dag. Er is geen sprake van een significantie toename van het vrachtverkeer. De beperkte toename van het vrachtverkeer zal daardoor niet tot onverantwoorde verkeersonveilige situaties leiden. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.

- b. Er is een onderzoek naar de effecten van eventueel geluidsoverlast van het wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek (d.d. 17 juni 2016) van Rho adviseurs maakt deel uit van het bestemmingsplan en wordt ook als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de normen zoals deze gesteld worden in de VNG-publicatie en de normen uit het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van de huidige situatie zal het cumulatieve geluidsniveau met maximaal 0,8 dB toenemen. Dit is voor het menselijk oor niet waarneembaar, een dergelijke toename is acceptabel.
- c. Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd (17 juni 2016). Daaruit blijkt dat de schaduw tijdens schooluren zeer beperkt is. In de toelichting zal het schaduwonderzoek alsmede de toetsing aan relevante normen worden toegevoegd. Daaruit blijkt dat de schaduw tijdens schooluren zeer beperkt is (17 juni 2016). Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid (ECLI:NL:RVS:2014:4345) dat er ten aanzien van bezonning geen wettelijke eisen bestaan. Vaak wordt aansluiting gezocht bij de strenge TNO-norm op basis waarvan ten minste drie bezonningsuren per dag mogelijk zijn in de periode 21 januari tot en met 22 november. Daar wordt ruimschoots aan voldaan. In de toelichting zal het schaduwonderzoek alsmede de toetsing aan relevante normen worden toegevoegd.
- d. De gemeente zal in overleg treden met de MR's over de verkeersroutes en het waarborgen van de verkeersveiligheid.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting op de volgende onderdelen aan te vullen.

- Toevoeging DPO en nadere overwegingen omtrent de behoefte aan de vierde supermarkt en effecten op andere winkels.
- Overwegingen inzake geluid/hinder, schaduw, parkeren, verkeer en veiligheid.

Bewoners Langestraat Oostburg

Samenvatting

- a. Schoolkinderen die naar of uit school komen, moeten extra op hun hoede zijn. Dit geldt niet alleen voor de kinderen van Basisschool de Windmaker, maar ook voor veel kinderen die op de Drieklank onderwijs volgen en langs dit traject moeten fietsen. Ook het brengen en halen van de kinderen in combinatie met de supermarkt is een onveilig aspect.
- b. De vestiging van een Jumbo zal zorgen voor nog meer klanten, die per auto hun boodschappen doen. Deze klanten zullen geen bezoek brengen aan kern Oostburg. Door openstelling van de Burchtstraat voor autoverkeer, zal de noodzaak om te voet in de kern te winkelen afnemen.
- c. Als twee vrachtauto's elkaar in de Langestraat moeten passeren en er komt vrachtverkeer vanaf de Grote Beer richting Langestraat, ontbreekt het uitzicht. Ook het moment dat de vrachtauto achteruit de losplaats (Jumbo) op zal rijden, zal dit tot gevaarlijke situaties en ook tot opstopping leiden.
- d. Toename vrachtverkeer (belading Jumbo) zal de bestrating en wegdek extra belasten.
- e. Het vrachtverkeer zal toenemen, met alle gevolgen van stagnering verkeer, verkeersveiligheid, overlast en beschadigingen.
- f. Door de supermarkt op deze plek te vestigen, komt er straks meer vrachtverkeer in de kern. Dat genereert onnodige en onveilige verkeerssituaties.
- g. Het bestaande vrije uitzicht wordt direct aangetast. De drukte neemt alleen maar toe en faciliteiten als parkeerruimte, rust en woongenot komen in het geding.
- h. De afmetingen van deze Jumbo tasten het openbaar karakter en ruimtelijk gevoel en overzicht aan. Het centrum verbinden zou meer karakter krijgen, door vanaf de loopbrug over het Groote Gat, vanaf de Kaas- en Broodsedijk een wandelaan te maken door de Langestraat naar het Centrum.
- i. Het intensieve vrachtverkeer en de bouw van deze supermarkt zal woningschade toebrengen.
- j. Woningen in de buurt van de supermarkt zullen sterk in waarde dalen.
- k. Op dit moment staan diverse grotere panden leeg, zoals het voormalig Postkantoor aan de Grote Beer, ABN/AMRO gebouw op de Markt, voormalige UB-locatie aan de Langestraat 6 en het pand van Zorgsaam aan de Tragelsingel.

- l. Door het vestigen van de Jumbo vervallen direct 65 parkeerplaatsen. De bewoners in de directe omgeving worden na de bouw geconfronteerd met een blauwe parkeerzone van slechts max. 2uur. De druk op de woonomgeving wordt na realisatie supermarkt nog hoger.
- m. Ervaringen met de huidige Lidl supermarkt aan Langestraat 42 is, dat er 's nachts omstreeks 04.00uur (soms vroeger) al wordt bevoorraadt met vrachtauto 's. Als er nog een supermarkt bij komt, wordt de situatie onleefbaar.

Beantwoording

- a. De verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie zijn inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Dit is toegelicht in de beantwoording van onderdeel h van de zienswijzen van Lidl ingediend door Poelmann Van Den Broek Advocaten en onderdeel a van de zienswijzen van MR Berenburcht en StBavo. Hier wordt dan ook naar verwezen voor wat betreft de beantwoording van dit onderdeel.
- b. Voor de beoordeling van de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie (inclusief de Jumbo) is de verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkt bepaald. Op basis van de CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', is de verkeersgeneratie van de Jumbo supermarkt inzichtelijk gemaakt. Deze kencijfers gaan uit van een zelfstandige supermarktfunctie. Dit betekent dat in de kencijfers rekening is gehouden dat een groot deel van de bezoekers met de auto naar de supermarkt komt en niet te voet vanuit het winkelcentrum.
- c. De Grote Beer zal niet dienen als ontsluiting van het vrachtverkeer van de nieuwe supermarkt. Het vrachtverkeer zal vanaf de Langestraat richting de Gobijsstraat rijden en vervolgens richting de Brede straat. De situatie dat meerdere vrachtwagens zich tegelijkertijd op het kruispunt bij de Grote Beer bevinden, is niet waarschijnlijk. Daarnaast wordt het kruispunt zelf voldoende vrij gehouden van bebouwing om een goed zicht op de Langestraat te hebben. Dit zal dan ook niet tot noemenswaardige opstoppen of tot gevaarlijke situaties leiden.
- d. De bestrating van de Langestraat is vergelijkbaar met de bestrating elders in de kern. Bij de nieuwe supermarkt zal sprake zijn van bevoorradingsverkeer. Dat deze bevoorradingsverkeer ertoe leidt dat de bestrating jaarlijks vervangen moet worden, lijkt erg onwaarschijnlijk. Tot het moment dat het voormalige Postkantoor als sorteer- en bestelpunt in gebruik was (medio 2015) reden de TNT-vrachtauto's (trekkers met oplegger) ook via de Langestraat. Dit heeft nimmer geleid tot (jaarlijkse) vervanging van de bestrating.
- e. Voor het bepalen van de overlast van de nieuwe supermarkt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar onder andere de geluiduitstraling van de vrachtwagens. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de vrachtwagens voldoet aan de normen. Tevens is van belang dat voorheen ook vrachtverkeer via de Langestraat werd afgewikkeld, zoals het TNT-vrachtverkeer van en naar het voormalige postkantoor. De achteruitrijtijd van de vrachtauto is niet zodanig groot dat dit tot grote consequenties voor het stagneren van verkeer zorgt.
- f. De voorliggende locatie is gekozen om een tweede bronpunt nabij het centrum te creëren. Door de keuze voor het centrum is het evident dat de bevoorradingsverkeer door de kern moet en niet direct vanaf de rondweg bereikbaar is. De locatie ligt immers te midden van het centrum. In dit centrumgebied is het bevoorradingsverkeer voor winkels en supermarkten gebruikelijk.
- g. In de huidige situatie is al een parkeerplaats aanwezig. De nieuwe supermarkt aan de overzijde van de weg worden geprojecteerd. Dit zal inderdaad tot extra verkeer zorgen. De entree van de parkeerplaats zal echter niet recht tegenover de betreffende woningen worden gesitueerd. Dit kan effecten hebben op het persoonlijk woongenot. Echter, deze effecten zijn niet zodanig dat deze niet aanvaardbaar zijn. Het betreft een situatie waarbij een supermarkt in de directe nabijheid van centrum- en woonbebouwing wordt gesitueerd.
- h. Door de bebouwing op deze locatie te projecteren, wordt de Sint Eligiuskerk beter zichtbaar en wordt aan deze zijde meer openheid gecreëerd. De inrichting van het gebied is vergelijkbaar met andere centrumlocaties en supermarktlocaties met daaromheen woningen. Ook in die situaties is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- i. De constructiepalen van de nieuwe supermarkt zullen worden geboord in plaats van geheid. Hierdoor zal schade aan de omliggende woningen worden voorkomen. Daarnaast zal er een

opname plaatsvinden voorafgaand aan de werkzaamheden, zodat eventuele toerekenbare schade in kaart kan worden gebracht. Als mocht blijken dat er toerekenbare schade is toegebracht tijdens de bouw dan zal deze worden vergoed.

- j. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kunt u op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek om planschade doen. In een dergelijk verzoek wordt beoordeeld of u planologisch wordt benadeeld door de beoogde ontwikkeling.
- k. Alle locaties op zichzelf zijn te klein om de beoogde Jumbo op te projecteren. De enige locatie van enige omvang die beschikbaar is het kavel van TNT. Dit heeft een omvang van ongeveer 2.000 m². Echter, door de driehoekige vorm van het kavel is dit kavel niet geschikt om een winkelpand van 2.000 m² te realiseren, inclusief een voorziening voor laden en lossen. Daarnaast betekent dit dat geparkeerd moet worden op de locatie waar nu de Jumbo is beoogd. Dan kan er ook geen entree worden gemaakt die direct aansluit op het parkeerterrein. De panden die momenteel leegstaan, zijn dus ongeschikt voor de realisatie van de ontwikkeling.
- l. Aan de bewoners zal een parkeeronthefing worden verstrekt. Hiermee wordt voorkomen dat er geen parkeerplaats meer beschikbaar is voor de bewoners van de Langestraat 30 t/m 44.
- m. Het is gebruikelijk dat de bevoorrading van supermarkten vanaf 7.00 uur plaatsvindt. Voor die tijd gelden namelijk zodanige normen voor piekgeluid, dat daar in de praktijk niet aan kan worden voldaan. In dat geval staat het Activiteitenbesluit in de weg aan het laden en lossen voor 7.00 uur.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting op de volgende onderdelen aan te vullen.

- Toevoeging DPO en nadere overwegingen omtrent de behoefte aan de vierde supermarkt en effecten op andere winkels.
- Overwegingen inzake geluid/hinder, parkeren, verkeer en veiligheid.

De heer K.F. Malcorps

Samenvatting

Het aanbod van supermarkten in het achterland van de gemeente Sluis is groot. Er is meer behoefte aan een supermarkt in het kustgebied. De opbrengsten van een vierde supermarkt in Oostburg wegen niet op tegen de belangen van de bestaande supermarkten in de andere kernen. Het aantal inwoners in de gemeente Sluis neemt namelijk af, dus de behoefte aan supermarkten ook.

Beantwoording

In het DPO is tevens ontwikkelingsruimte geboden voor de realisatie van een supermarkt in Cadzand-Bad. In de structuurvisie Goed Leven van de gemeente Sluis is vastgelegd dat in de dragende/verzorgende kernen – Aardenburg, Oostburg, IJzendijke, Breskens- ruimte is voor versterking van detailhandel. Aan de kust is uitsluitend ruimte voor lokale gerichte detailhandel. Ook na vestiging van de vierde supermarkt in Oostburg blijft er voldoende marktruimte beschikbaar voor de bestaande supermarkten.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting op de volgende onderdelen aan te vullen.

- Toevoeging DPO en nadere overwegingen omtrent de behoefte aan de vierde supermarkt en effecten op andere winkels.

W.C.L. van Hee

Samenvatting

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning

- a. Aantasting open karakter.
- b. Stagnering doorgaand verkeer.
- c. Nieuwbouw in plaats van gebruikmaking leegstaande panden.
- d. Verkeersonveiligheid.

- e. Toename verkeer.
- f. Algemene veiligheid in verband met schoolgaande kinderen.

Beantwoording

- a. Zie beantwoording onderdelen g en h van de zienswijzen van de Bewoners van de Langestraat te Oostburg.
- b. Zie beantwoording onderdeel e van de zienswijzen van de Bewoners van de Langestraat te Oostburg.
- c. Zie beantwoording onderdeel k van de zienswijzen van de Bewoners van de Langestraat te Oostburg.
- d. Zie beantwoording onderdelen a en b van de zienswijzen van de Bewoners van de Langestraat te Oostburg.
- e. Zie beantwoording onderdeel g van de zienswijzen van de Bewoners van de Langestraat te Oostburg.
- f. Zie beantwoording onderdeel h van de zienswijzen van Poelmann Van Den Broek namens Lidl en onderdeel a van de zienswijzen van MR Berenburcht en St Bavo.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting op de volgende onderdelen aan te vullen.

- Toevoeging DPO en nadere overwegingen omtrent de behoefte aan de vierde supermarkt en effecten op andere winkels.
- Overwegingen inzake geluid/hinder, parkeren, verkeer en veiligheid.