

# Raadsbesluit



18RAAD0216

| CONFORM BESLOTEN |      |         |      |
|------------------|------|---------|------|
| B EN W           |      | RAAD    |      |
| DATUM            | PAR. | DATUM   | PAR. |
|                  |      | 18/4/19 |      |



Gemeente Bergeijk

voor: CDA (7x), VVD (2x), LPB (1x)  
tegen: GL-PvdA (4x), LPB (3x)

*aangenomen*

Raadsvergadering : 18 april 2019  
Agendanr. : 6a  
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk'

De raad der gemeente Bergeijk;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2019;  
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 02 april 2019.

Overweegt dat:

- Voor de herontwikkeling van de voormalige locatie van het leegstaande postkantoor en omgeving in het centrumgebied 't Hof in Bergeijk een plan voor de bouw tot supermarkt met 30 appartementen is ontwikkeld;
- Daarbij verplaatsing van een bestaande supermarkt in een aanloopstraat naar het kernwinkelgebied plaatsvindt. Deze ontwikkeling past in de Centrumvisie waarin wordt gestreefd naar een concentratie van detailhandel in het centrum en de realisatie van een trekker op Hof Noord;
- Daarnaast 23 bestaande appartementen worden vervangen door 30 nieuwe sociale huurappartementen die levensloopbestendig zijn. Deze ontwikkeling past binnen de Woonvisie waarin wordt gestreefd naar meer sociale huurwoningen en meer levensloopbestendige woningen.
- Het ontwerpbestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk' vanaf 13 december 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en toen zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden:
- Binnen laatstgenoemde periode 8 zienswijzen en 1 reactie zijn ontvangen;
- De zienswijzen en reactie ontvankelijk zijn;
- De ingebrachte zienswijze en reactie met antwoorden daarop in de bij het raadsbesluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk' staan;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Hof-Noord te Bergeijk' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBhfn1081-VAST en met de kadastrale ondergrond BGT\_190312\_Bergeijk.dxf volgens de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 18 april 2019.

De gemeenteraad,

J.M. van Dongen-Hermans  
Griffier

A. Callewaert – de Groot  
Voorzitter

# Raadsvoorstel

| CONFORM BESLOTEN |      |         |      |
|------------------|------|---------|------|
| B EN W           |      | RAAD    |      |
| DATUM            | PAR. | DATUM   | PAR. |
|                  |      | 18/4/19 | 1    |



Voor: CDA (7x), VVD (2x), LPB (1x)  
tegen: GL-PvdA (4x), LPB (3x)

aangenomen

Raadsvergadering d.d. : 18 april 2019

Agendanr.: 6a

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling



18RAAD0215

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : bestemmingsplan Hof Noord

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke  
programmabegroting ordening en stedelijke vernieuwing"

## Introductie

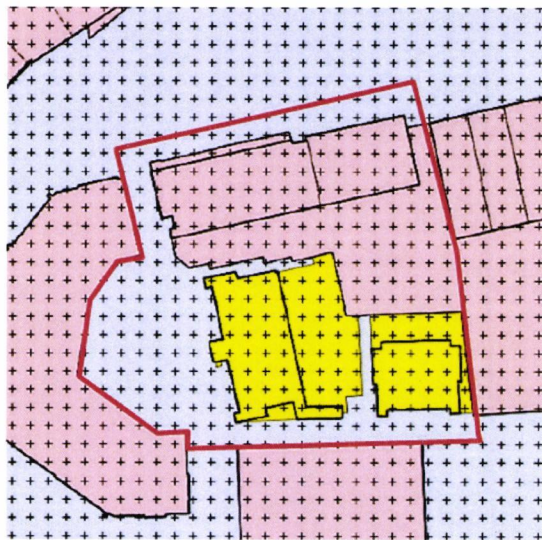
In 2017 zijn er met partijen afspraken gemaakt om een supermarkt op de locatie van het oude postkantoor te realiseren en deze ontwikkeling te combineren met de sloop van 23 appartementen, de bouw van 30 nieuwe appartementen en de vergroting van het openbaar gebied ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Het huidige bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid voor een supermarkt, maar er moeten wel bestemmings- en bouwgrenzen worden aangepast om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor is het bestemmingsplan Hof Noord in procedure gebracht.

## 1. Inleiding

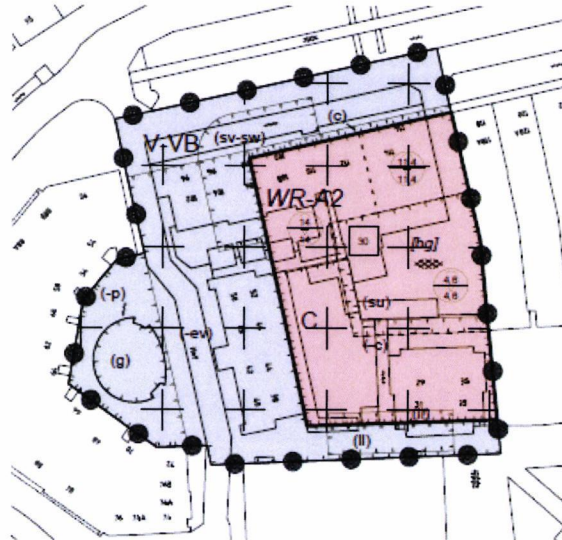
Al vanaf de Centrumvisie 2003 streeft de gemeente naar concentratie van detailhandel op het Hof inclusief de realisatie van een trekker, zoals een supermarkt, op Hof Noord. Deze lijn is door uw raad bevestigd bij de actualisering van de Centrumvisie in 2015 en de update daarvan in 2017.

Eind 2017 is met Hof Noord BV, Woningbelang en Beekman AH supermarkt BV overeenstemming bereikt over de verplaatsing van de huidige AH-supermarkt naar de locatie van het voormalige postkantoor, de sloop van 23 bestaande en de bouw van 30 nieuwe appartementen en de vergroting van het openbaar gebied t.b.v. de aanleg van extra parkeerplaatsen. De overeenkomsten zijn in het kader van de wensen en bedenkingenprocedure ter beoordeling aan u voorgelegd in januari 2018. In september 2018 heeft u besloten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw in één gecoördineerde procedure worden doorlopen. De middelen om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn opgenomen in de (meerjaren-)begroting.

Het huidige bestemmingsplan staat de realisatie van een supermarkt en woningen al toe. Om het plan mogelijk te maken moeten er echter wel bestemmings- en bouwgrenzen worden aangepast en moet de bestemming "Verkeer en Verblijfsgebied" worden vergroot vanwege de vergroting van het openbaar gebied..



huidig bestemmingsplan



bestemmingsplan Hof Noord

## 2. Voorstel

Wij stellen u voor om:

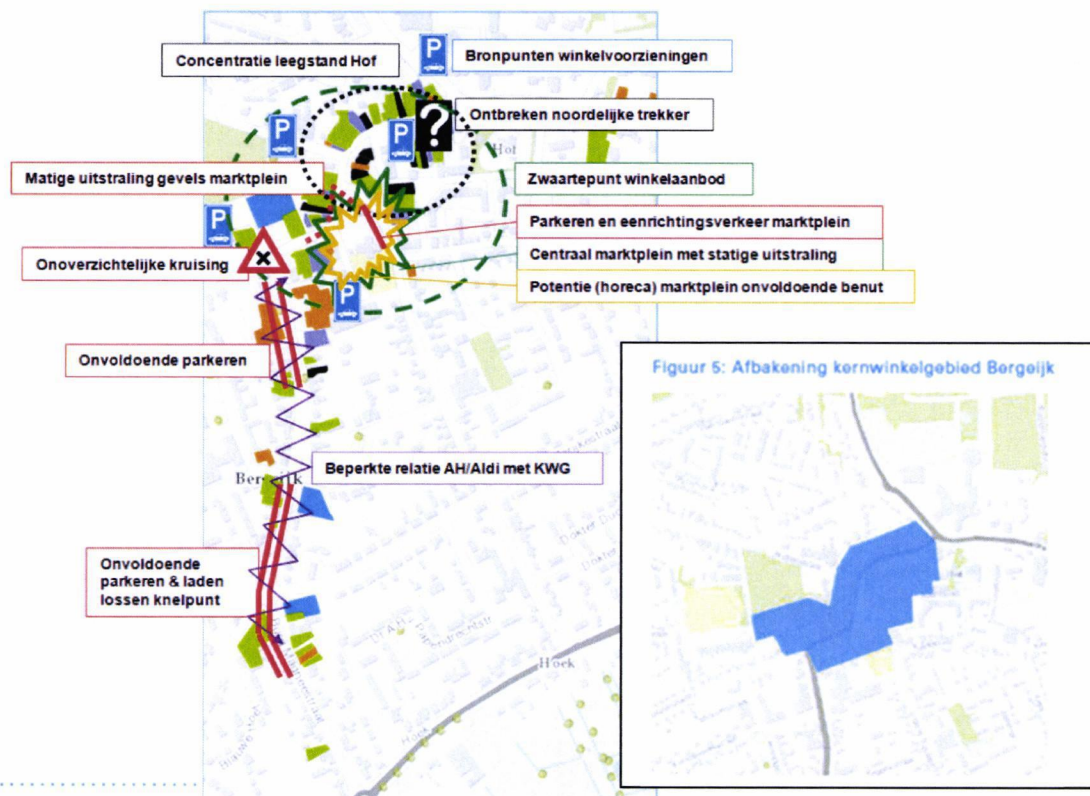
1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Hof-Noord te Bergeijk' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBhfn1081-VAST en met de kadastrale ondergrond BGT\_190312\_Bergeijk.dxf volgens de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen.

## 3. Argumenten

### Beleid

Al geruime tijd doet zich de trend voor dat de behoefte aan winkelmeters afneemt. Om het voorzieningenniveau te handhaven is het daarom noodzakelijk om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren. Doordat winkels in elkaars nabijheid gevestigd zijn, wordt het aantal combinatiebezoeken veel groter. Zeker als het gaat om een supermarkt, die als trekker t.o.v. de omliggende winkels fungeert. Al vanaf 2003 is dan ook het streven om de detailhandel binnen Bergeijk te concentreren binnen het kernwinkelgebied en daarbij een trekker op Hof Noord te realiseren. Dit beleid is nogmaals bevestigd bij de actualisering van de Centrumvisie in 2015 en de update daarvan in 2017. Tegelijkertijd is onderkend dat het niet eenvoudig is om in een al bebouwde omgeving een grote publiekstrekker als een supermarkt te realiseren. In de update van de centrumvisie is daarom aangegeven dat er meegedacht moet worden in ontwikkelingen en flexibiliteit geboden moet worden in de ruimtelijke kaders. De realisatie van een supermarkt op Hof Noord past in dit beleid.

Figuur 10: kwaliteiten en knelpunten centrum Bergeijk



Bron: Stec Groep, 2015

Overzicht kwaliteiten en knelpunten centrumvisie

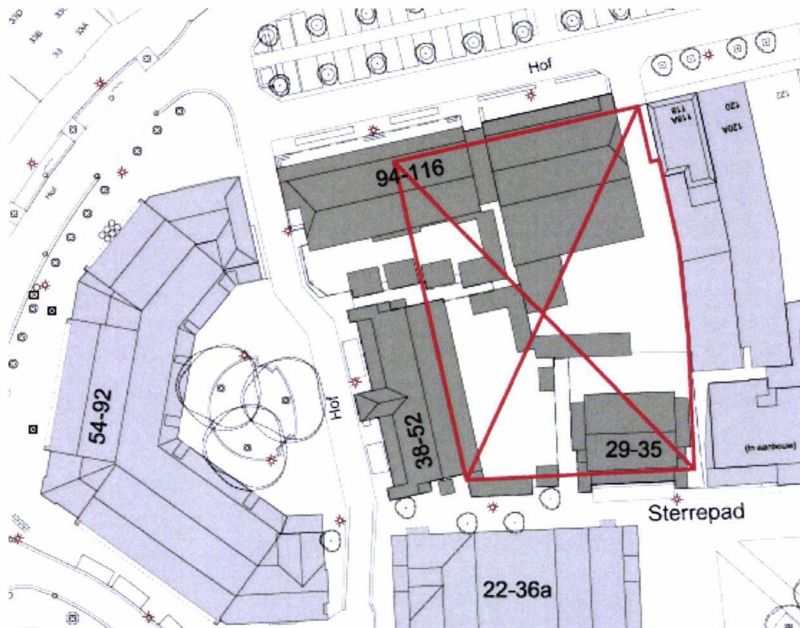
Naast de Centrumvisie, is ook de Woonvisie (actualisatie september 2016) van belang. Een belangrijk punt daaruit is de realisatie van meer sociale huurwoningen en van levensloopbestendige woningen. Op dit moment zijn er 23 bestaande sociale huurappartementen die niet met een lift bereikbaar zijn. Deze worden gesloopt en vervangen door 30 nieuwe sociale huurappartementen die wel levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk zijn. De nieuwe appartementen worden ontsloten met een lift. Daarmee past de ontwikkeling ook binnen de doelstellingen van de Woonvisie.

## Overeenkomsten

Enkele jaren geleden heeft de eigenaar van het voormalige postkantoor (inmiddels Hof Noord BV) de gemeente benaderd met de vraag of de bouw van een supermarkt op deze locatie mogelijk is. Samen met andere betrokken partijen, Woningbelang en Beekman AH supermarkt BV is de haalbaarheid nader onderzocht en zijn, toen e.e.a. inderdaad haalbaar bleek, verdere afspraken gemaakt. Middels een wensen en bedenkingenprocedure zijn de overeenkomsten aan u voorgelegd. In deze overeenkomsten is een inspanningsverplichting vastgelegd om een bestemmingsplan die de ontwikkeling mogelijk maakt in procedure te brengen. Verder dan deze inspanning gaat de verplichting niet. In de ruimtelijk-planologische procedure heeft uw raad dan ook de vrijheid om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen zonder dat dit tot aansprakelijkheid kan leiden.

## Project

Het project voorziet in de sloop van het huidige postkantoor en 23 appartementen. In plaats daarvan worden een supermarkt en 30 appartementen gerealiseerd. De supermarkt heeft op de begane grond een bruto oppervlakte van ca 1624 m<sup>2</sup>. Op de verdieping is er voor de supermarkt nog een kantine met een bruto-oppervlakte van ca 96 m<sup>2</sup>.



Footprint nieuwbouw in rood t.o.v. de bestaande bebouwing



Impressies nieuw gebouw



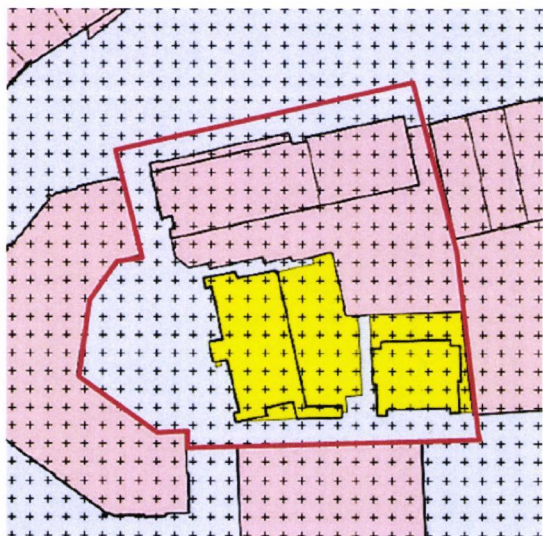
Naast de bebouwing omvat het project ook de herinrichting van het openbaar gebied. Door de sloop van de bestaande bebouwing ontstaat er ruim 700 m<sup>2</sup> extra openbaar gebied dat o.a. wordt benut voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. Ook het bestaande openbaar gebied Hof Noord wordt opnieuw ingericht. Dit betreft de vierde fase van de uitvoering van het Centrumplan, waarvoor u eerder middelen heeft opgenomen in de (meerjaren-)begroting. Ook een deel van het Sterrepad wordt bij de herinrichting meegenomen. De financiering daarvan vindt plaats vanuit BORA. Tenslotte heeft uw raad in mei 2018 middelen beschikbaar gesteld om op of in de directe omgeving van Hof Noord strategische aankopen te doen. Dit om de mogelijkheid te hebben om extra parkeerplaatsen te realiseren. Hoewel er in het plan Hof Noord voor de nieuwe ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd, blijkt dat er wel een parkeerdruk wordt ervaren. In dit kader hebben wij de percelen Hof 150 en 152 aangekocht. Hier kunnen ca 25-30 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor dient nog wel een separate planologische procedure te worden doorlopen.



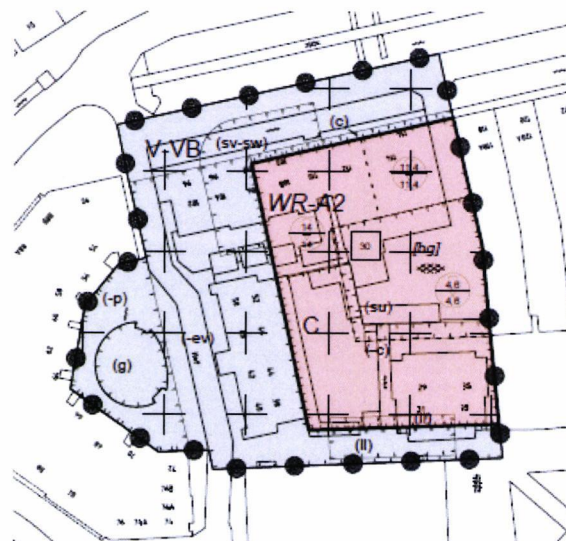
Ontwerp (her-)inrichting openbaar gebied Hof Noord

## Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan kent al de functie "centrum" waarbinnen de vestiging van een supermarkt mogelijk is. Om het plan mogelijk te maken moeten er echter wel bestemmings- en bouwgrenzen worden aangepast en moet de bestemming "Verkeer en Verblijfsgebied" worden aangepast aan de vergroting van het openbaar gebied. Daarnaast wordt de bouwhoogte aangepast zodat een vierde bouwlaag kan worden gerealiseerd. Van belang is ook dat de extra parkeerplaatsen die als gevolg van deze ontwikkeling nodig zijn daadwerkelijk worden aangelegd. Daartoe is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.



huidig bestemmingsplan



bestemmingsplan Hof Noord

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze in procedure gebracht. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 8 zienswijzen ingediend. De beantwoording daarvan vindt u in de Nota van Zienswijzen. Een deel van de zienswijzen is gegrond.

Eén van die punten betreft de oppervlakte van de supermarkt. Op grond van het bestemmingsplan is de maximaal mogelijke oppervlakte van het bestemmingsplan 1800 m<sup>2</sup>, terwijl in de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het ontwerp met 1600 m<sup>2</sup> is gerekend. De feitelijke oppervlakte, zo blijkt uit het bouwplan, is kleiner, maar in het kader van het bestemmingsplan moet met een maximale invulling rekening worden gehouden. Vanuit een worst case-benadering is de vestiging van de supermarkt als volledig nieuwe functie benaderd, hoewel ook het huidige bestemmingsplan al voor de omgeving belastende functies, zoals een supermarkt, toestaat.

Daarnaast zijn medio december, ongeveer tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpplan, de CROW-kengetallen aangepast. Hoewel deze nog niet formeel in het gemeentelijk beleid zijn vertaald, heeft ook hier een herijking plaatsgevonden. Op basis van deze aangepaste uitgangspunten zijn de verschillende onderzoeken opnieuw doorgerekend. Uit deze opnieuw uitgevoerde onderzoeken blijkt dat vestiging van een supermarkt met een maximale omvang van 1800m<sup>2</sup> nog steeds past binnen de grenzen die er o.a. zijn vanuit parkeren, akoestiek, fijnstof en stikstof.

Resultaat hiervan is wel dat wordt voorgesteld om het plan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. Het betreft dan met name de verplichting om tenminste 69 extra (i.p.v. 62) parkeerplaatsen aan te leggen en de verplichting dat (ook) de supermarkt gasloos / all electric wordt gerealiseerd. Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

#### **4. Te stellen kaders**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan de in het plan begrepen gronden te bestemmen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening dient bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit houdt in dat alle ruimtelijke belangen zullen moeten worden afgewogen. Deze belangen vloeien rechtstreeks voort uit de wet en kunnen uitgewerkt zijn in visies en beleid.

Voor zover rijks- of provinciale belangen dit met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van een bestemmingsplan. In Noord-Brabant zijn dergelijke regels gesteld in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.

#### **5. Kanttekeningen**

##### *Coördinatieregeling.*

Voor de bouw is een omgevingsvergunning aangevraagd. De ontwerpvergunning heeft in het kader van de coördinatieregeling tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning blijft bij ons college. Het besluit inzake omgevingsvergunning volgt kort na de vaststelling van het bestemmingsplan. Beide besluiten zullen vervolgens gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

#### **6. Kosten en dekking**

De bouw, inclusief planschade, is voor rekening en risico van de ontwikkelaar Hof Noord BV. Dit is vastgelegd in de overeenkomst zoals deze in het kader van de wensen en bedenkingenprocedure in januari 2018 aan u is voorgelegd.

De aanleg van het openbaar gebied is voor rekening van de gemeente. In de begroting heeft u de middelen hiervoor reeds opgenomen.

#### **7. Draagvlak en communicatie**

In het kader van het project is er een klankbordgroep samengesteld bestaande uit bewoners en ondernemers uit de directe omgeving, de centrummanager en vertegenwoordigers vanuit de Dorpsraad en het Platform Ondernemend Bergeijk. De klankbordgroep is 6 maal bij elkaar geweest en heeft input geleverd voor het bestemmingsplan en de inrichting van het openbaar gebied. Dit betekent overigens niet dat de klankbordgroep (volledig) instemt met de plannen. Enkele deelnemers uit de klankbordgroep zijn tegen het plan zoals dat voorligt.

Daarnaast hebben op 13 juni 2017, 30 mei 2018 en 19 december 2018 informatieavonden over het project plaatsgevonden.

## 8. Procedures, planning, uitvoering

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangemeld bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en Waterschap de Dommel en heeft van 17 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze procedure zijn er 15 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn bij het ontwerpbestemmingsplan beantwoord in een inspraaknota.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2018 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft vanaf 13 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Daarnaast in één instemmende reactie van het Waterschap ontvangen.

## 9. Samenwerking en relaties

In dit project zijn afspraken gemaakt met Hof Noord BV en wordt daarnaast samengewerkt met Woningbelang en Beekman AH supermarkt BV. De betreffende overeenkomsten zijn in het kader van de wensen en bedenkingen procedure in januari 2018 aan u voorgelegd.

## 10. Evaluatie

nvt.

## 11. Bijlagen bij voorstel

Concept-raadsbesluit

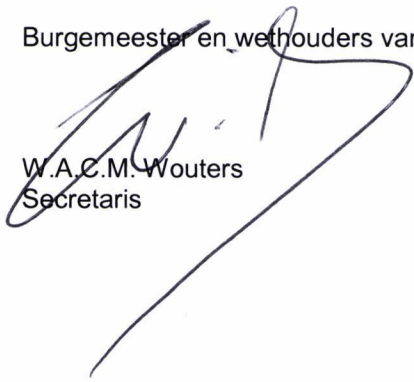
## 12. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan;
2. Concept Nota van Zienswijzen
3. Concept vast te stellen bestemmingsplan incl. bijlagen
4. Ter kennisname: ontwerp omgevingsvergunning bouw

## 13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 02 april 2019 unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 18 april 2019.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



W.A.C.M. Wouters  
Secretaris



A. Callewaert – de Groot  
Burgemeester

# Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk'

Gemeente Bergeijk





# Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Hof-Noord te Bergeijk’

Gemeente Bergeijk

Datum:  
20 maart 2019



# Inhoud

|   |            |   |
|---|------------|---|
| 1 | Inleiding  | 1 |
| 2 | Zienswijze | 2 |



# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 december 2018 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van inzage zijn 8 zienswijzen en 1 reactie ingediend.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen en reacties weergegeven/samengevat en beantwoord. De zienswijzen en reactie zijn tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. In deze zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijze en reactie daarom inhoudelijk behandeld en beoordeeld.

| <i>Naam indiener</i>    | <i>Adres indiener</i>            | <i>Soort zienswijze</i>                             |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. Waterschap De Dommel | Postbus 10.000 5280 DA<br>Boxtel | Instemmende reactie.                                |
| 2. Indiener 2           | <adres>                          | Diverse bezwaren.                                   |
| 3. Indiener 3           | <adres>                          | Diverse bezwaren.                                   |
| 4. Indiener 4           | <adres>                          | Diverse bezwaren.                                   |
| 5. Indiener 5           | <adres>                          | Diverse bezwaren.<br>Ook tegen omgevingsvergunning. |
| 6. Indiener 6           | <adres>                          | Diverse bezwaren.                                   |
| 7. Indiener 7           | <adres>                          | Diverse bezwaren.<br>Ook tegen omgevingsvergunning. |
| 8. Indiener 8           | <adres>                          | Diverse bezwaren.<br>Ook tegen omgevingsvergunning. |
| 9. Indiener 9           | <adres>                          | Diverse bezwaren.                                   |

## 2 Zienswijze

### Indiener 1

Het Waterschap de Dommel stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de wartertoetsprocedure en heeft dit reeds bevestigd op 4 juni 2018.

### Beantwoording

De reactie van het Waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Indiener 2

- a. Aantasting van woongenot door het laden en lossen en het gevaar dat tijdens het laden en lossen ontstaat.
- b. Oneens met het inrichten van de Sterrepad als eenrichtingsweg.
- c. Oneens met het slopen van de bestaande bebouwing.
- d. De hoogte van de nieuwbouw.
- e. Toename verkeer.
- f. Waardedaling woning door de nieuwe ontwikkeling.

### Beantwoording

- a. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de functie supermarkt en de hiermee samenhangende geluidsbronnen (zie ook paragraaf 4.6.2 van de toelichting). Naar aanleiding van de inspraakreacties en het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn er nadere regels opgesteld ter borging van een goed woon- en leefklimaat. Deze maatregelen zijn voorwaardelijk verplichtend in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om het type bestrating op de laad- en losplaats, de positionering van de winkelwagenstalling en de laad- en losvoorziening en het realiseren van een voldoende laag binnenniveau (piek- en langtijdgemiddeld niveau) voor de (nieuwe) woningen. Voor de bestaande woningen is met deze maatregelen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het kiezen van bevoorradingsroutes zijn verschillende varianten onderzocht. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd welke variant uiteindelijk wordt uitgevoerd. Wel is onderzocht of de gekozen bestemming met laad- en losvoorzieningen aan het Sterrepad haalbaar en aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Bij het bestuderen van de varianten is gekeken naar de bereikbaarheid van de laad- en losplaats. Deze moet bereikbaar en toegankelijk zijn voor een vrachtwagen. Daarnaast is de verkeersveiligheid en leefbaarheid van belang dat vrachtwagens een zo kort mogelijk route via woonstraten rijden en dat een vrachtwagen niet of zo kort mogelijk achteruit moet rijden. De route Hof – Sterrepad – Domineestraat is daarbij het meest optimaal. Door achter de supermarkt te laden en lossen wordt de verkeersdoorstroming nauwelijks belemmerd. Daarnaast kan de route door woongebied zo kort mogelijk worden gehouden en kan vrachtverkeer weer snel van de hoofdwegen gebruik maken. Berekend is dat de bochten ruim genoeg zijn voor vrachtauto's. Hiertoe is een studie verricht (Iv-Infra). Deze studie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- b. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd welke variant uiteindelijk wordt uitgevoerd. Wel is onderzocht of de gekozen bestemming met laad- en losvoorzieningen aan het Sterrepad haalbaar en aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Vanwege het aanleggen van extra parkeerplaatsen op het Sterrepad dient de weg aangepast te worden. Mogelijk is het daarom nodig om het Sterrepad te wijzigen tot een eenrichtingsverkeer. Het voordeel hiervan is dat het Sterrepad geen toegangsweg kan zijn voor de supermarkt. Indiener heeft daarnaast niet nader toegelicht welke bezwaren hij heeft tegen het wijzigen van de Sterrepad tot een eenrichtingsweg. De woning van indiener blijft

- goed bereikbaar. Het instellen van eenrichtingsverkeer wordt niet geregeld met het bestemmingsplan. Hiervoor is een verkeersbesluit noodzakelijk. Tegen dit besluit staan rechtsmiddelen open.
- c. De gewenste ontwikkeling voorziet in het realiseren van een supermarkt en 30 appartementen. De ontwikkeling zal een bijdrage leveren aan het aantrekkelijk maken en behouden van het Bergeijkse centrum. Het slopen van de bestaande (leegstaande) bebouwing is nodig om de gewenste ontwikkeling en doelen te bereiken. Hoewel de bestaande bebouwing uit eind jaren '80 dateert, wordt deze niet meer courant geacht voor het beoogde programma. Daarnaast heeft indiener niet nader toegelicht welke bezwaren hij heeft tegen het slopen van de bestaande bebouwing.
  - d. In de bestaande situatie is het toegestaan om een gebouw te bouwen met een maximale bouwhoogte van 11,0 m. Met het ontwerpbestemmingsplan zal de maximale bouwhoogte worden verhoogd naar maximaal 14,0 m. De effecten voor het verhogen van de maximale bouwhoogte zijn uitgebreid toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan. Er is gekeken naar de aspecten uitzicht, bezonning en privacy. Hierbij is geconstateerd dat de nieuwe bebouwing niet zal leiden tot onevenredige negatieve effecten met betrekking tot bezonning, uitzicht en privacy op de naastgelegen percelen en daarmee ook niet voor het verder af gelegen pand en perceel van indiener.
  - e. Door de ontwikkeling zal er inderdaad een toename zijn van autoverkeer. Er is daarom uitgebreid onderzoek verricht naar de verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Zie hiervoor bijlage 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (rapporten Iv-Infra). Uit deze onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. De herinrichting van het openbaar gebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling biedt juist mogelijkheden tot verbetering.
  - f. Indien inspreker van mening is dat zijn woning door de ontwikkeling minder waard wordt staat de mogelijkheid open om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek in te dienen. In het kader van een dergelijk verzoek wordt gekeken naar aspecten als eventueel verminderd woongenot en inkijk. Een onafhankelijke adviseur zal vervolgens beoordelen of er van planschade sprake is, waarna de gemeente op basis van dat advies op het planschadeverzoek zal besluiten.

### Indiener 3

- a. Ontbreken van de nut en noodzaak voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen in het Sterrepad en de Beukenhof. De parkeergelegenheden nabij de Beatrixschool kunnen beter worden benut. Parkeerplaatsen kunnen beter worden aangelegd tegenover de Beatrixschool aan de Domineestraat.
- b. De beukenhaag, die voor een gedeelte op gemeentelijke grond bevindt, mag niet worden gekapt omdat indiener een beroep doet op verjaring.
- c. De keuze om het vrachtverkeer via de Sterrepad en Domineestraat het dorp uit te leiden is niet wenselijk. Dit zal leiden tot verkeersonveilige situaties, omdat de Mr. Pankenstraat het verkeer niet aankan. Een beter alternatief is de Dr. Raupstraat.
- d. Bestemming c.q. aanduiding van de bestaande wegen is niet relevant.

### Beantwoording

- a. Er dient voorop gesteld te worden dat de beoogde parkeerplaatsen in het Sterrepad en Beukenhof zonder aanpassing van het bestemmingsplan kunnen worden aangelegd, nu deze gronden binnen de verkeersbestemming vallen. Dit maakt derhalve geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Vanuit de normstelling van de Nota Parkeernormen zijn de parkeerplaatsen in het Sterrepad/Beukenhof niet noodzakelijk. Een aantal bewoners van het Sterrepad hebben in de klankbordgroep verzocht om extra parkeerplaatsen in het Sterrepad aan te leggen. Daarnaast heeft de gemeente recent de percelen Hof 150 en 152 aangekocht om ook daar ca. 20-30 extra parkeerplaatsen aan te kunnen

leggen. Deze locatie ligt op zeer korte afstand van het Sterrepad. De nadere invulling van het openbaar gebied vindt nog plaats. In dat verband zal worden afgewogen of er al dan niet parkeerplaatsen achter Beukenhof worden aangelegd. Inderdaad zou de parkeerplaats bij de Beatrixschool beter benut kunnen worden. De loopafstand van de bebouwing in het plangebied tot deze parkeerplaats is ca. 200 meter. Deze afstand is volgens de CROW-richtlijnen voor woningen aan de lange kant (100 meter wordt als acceptabel aangegeven), maar voor de functie winkelen is deze afstand wel acceptabel. De parkeerplaats ligt in het verlengde van het Sterrepad en de loopafstanden zijn kort. Desalniettemin heeft een aantal bewoners van het Sterrepad om extra parkeerplaatsen verzocht en heeft de gemeente onderzocht hoe hier invulling aan kan worden gegeven in het kader van een zorgvuldige planvoorbereiding.

- b. Dit betreft een uitvoeringsaspect en dit punt zal, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het Sterrepad en de Domineestraat, nader worden bezien. Op dit moment kan worden aangegeven dat er wordt uitgegaan dat de desbetreffende beukenhaag zal worden behouden. In het kader van dit bestemmingsplan is aangegeven dat er verschillende inrichtingsvarianten mogelijk zijn, waardoor het plan uitvoerbaar is.
- c. De keuze voor de routing van de vrachtwagens is nog niet finaal gemaakt, zoals in de beantwoording onder zienswijze 2a en b is aangegeven. Wel is in het onderzoek een voorkeursroute aangegeven via het Sterrepad en de Domineestraat, dit is de kortste route naar een gebiedsontsluitingsweg en daarbij het meest optimaal. Om deze route geschikt te maken is wel een aanpassing van het kruispunt Sterrepad-Domineestraat nodig. Een route via de Dr. Rauppstraat is minder gewenst omdat het vrachtverkeer zich langer in woonstraten zal bevinden en daarnaast kan de routes soms geblokkeerd zijn door geparkeerde auto's.
- d. Onder a is reeds aangehaald dat de beoogde parkeerplaatsen op grond van de huidige bestemming mogen worden aangelegd. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat in het vigerende bestemmingsplan de afweging al heeft plaatsgevonden of op de relevante locaties parkeervoorzieningen mag worden aangelegd. Voor het overige wordt verwezen naar ad a.

#### Indiener 4

- a. Indiener vreest dat de woning van inspreker slecht bereikbaar wordt omdat voor de woning nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Met name voor hulpdiensten zou de toegang tot de woning worden belemmerd. Een factor die hier meespeelt is dat indiener op hoge leeftijd is en daardoor geen verre afstanden kan lopen vanaf de auto en de woning.
- b. Door de toename van parkeerdruk wordt het moeilijker parkeren.
- c. Door de aanleg van de parkeerplaatsen en de nieuwbouw is er sprake van verlies aan uitzicht.
- d. Door de toename van verkeer zal indiener veel rust en privacy verliezen. Nu zal ook aan de voorkant van de woning sprake zijn van bedrijvigheid, terwijl dit voorheen een bron van rust was. De nieuwe woningen hebben meer inkijk in de woning van indiener. Daarnaast zal de komst van de supermarkt een bron van geluidsoverlast met zich meenemen en zorgen voor nadelige gezondheidseffecten.
- e. In de huidige situatie is door de gemeente een poort geplaatst om uitgaanspubliek te weren bij de buitentrapp van de woning. Het gebied voor de woning zal door de ontwikkeling vrij toegankelijk zijn. Indiener vreest daardoor voor het terugkeren van onveilige situaties door hangjongeren en meer overlast bestaande uit lawaai en rommel.
- f. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld dan zal indiener een verzoek tot planschade indienen.
- g. Er worden vraagtekens gezet bij de noodzaak van een supermarkt met een dergelijke omvang. In de kern van Bergeijk zijn andere supermarkten reeds aanwezig zijn.

**Beantwoording**

- a. De zorgen van indiener omtrent de bereikbaarheid van haar woning, in combinatie met haar persoonlijke omstandigheden, zijn begrijpelijk. Bij het inrichten en aanleggen van de parkeerplaatsen ter hoogte van de woningen aan het Hof zal er rekening mee worden gehouden dat de entrees van de woningen voor bewoners bereikbaar blijven, ook voor minder mobiele bewoners. Zo zal er in ieder geval voldoende loopruimte tussen het gebouw en de parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten om in het 'hof-je' direct voor de woningen de mogelijkheid tot parkeren uit te sluiten. Hiermee wordt gewaarborgd dat voor bewoners aan het "Hoefijzer" hun woningen bereikbaar blijven. De brandweer Brabant-Zuidoost heeft de bereikbaarheid voor hulpdiensten beoordeeld en heeft aangegeven dat de bereikbaarheid voldoende is en door onderhavige ontwikkeling wordt verbeterd. Het advies wordt als bijlage in de plantoelichting opgenomen.
- b. De parkeerbehoefte is getoetst aan de gemeentelijke parkeernota, die gebaseerd is op de landelijke CROW-normen. Uit deze toetsing blijkt dat er behoefte is aan 69 extra parkeerplaatsen. Zie par 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan en bijlage 2 bij het bestemmingsplan. Uit de schetsen voor het ontwerp van de openbare ruimte blijkt dat deze parkeerplaatsen ook gerealiseerd kunnen worden.
- c. Er bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Niettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in bijlage 13 van de toelichting bij het bestemmingsplan inzicht gegeven in de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor uitzicht en privacy. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie de afstand tussen de woonbebouwing minimaal 26,1 - 27,5 m bedraagt. In de nieuwe situatie bedraagt die afstand 33,2 tot 35,5 m. Deze afstanden zijn gemeten in het platte vlak. Inderdaad zal het nieuwe gebouw hoger worden. De (schuine) zichtlijnen zullen dan echter nog langer zijn. Zeker omdat het hier ook om een centrumlocatie gaat is, er geen sprake van een onacceptabele afstand en behouden de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zullen de bomen op het pleintje behouden blijven, waardoor de zichtlijnen sowieso beperkt zijn. Gekozen is om het plangebied uit te breiden met een deel van de doorgang tussen Hof en Sterrepad, inclusief het pleintje met deze bomen. Op het pleintje wordt de aanleg van parkeervoorzieningen uitgesloten ter waarborging van het woon- en leefklimaat, een zekere rust op het pleintje en met het oog op het behoud van groen.
- d. Naar aanleiding van de inspraakreactie is er voor gekozen om het plangebied uit te breiden met een deel van de doorgang tussen Hof en Sterrepad, inclusief het pleintje met deze bomen. Op het pleintje is de aanleg van parkeervoorzieningen uitgesloten ter waarborging van het woon- en leefklimaat, een zekere rust op het pleintje. Tevens is het behoud c.q. planologische bescherming van opgaand groen in de vorm van een boomgroep gewaarborgd. Voor wat betreft eventuele geluidshinder door winkelwagentjes en laden en lossen is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder vanwege de vestigingsmogelijkheid van de functie supermarkt en de hiermee samenhangende geluidsbronnen. Vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat zijn bepaalde maatregelen voorwaardelijk verplichtend in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om het type wieltjes van de winkelkarren, het type bestrating op de laad- en losplaats en het realiseren van een voldoende laag binnenniveau (piek- en langtijdgemiddeld niveau). Vanwege de beperkte wijzigingen in de verkeersgeneratie als gevolg van nieuwe CROW-kencijfers is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Hieruit is gebleken dat de indirecte hinder op enkele punten beperkt toeneemt. Met het opnemen van een maatwerkvoorschrift wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit en gezien de optredende gevelbelastingen, in combinatie met de standaard gevelwering is geen sprake van een overschrijding van het binnenniveau. Hiermee is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat dan wel een onaanvaard-

- bare ruimtelijke ordening. De gemeente acht de optredende gevelbelastingen in een centrumgebied acceptabel.
- e. De “Hofpoort” is destijds op verzoek van bewoners geplaatst om overlast van uitgaanspubliek op het ingesloten, wat geïsoleerd gelegen pleintje achter het “Hoefijzer” (gebouwencomplex Hof nrs. 54-90) te voorkomen. Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat hier een veel grotere open ruimte die veel minder uitnodigt tot ongewenst gedrag. De inrichting van het openbaar gebied zal in overleg met bewoners nader worden vormgegeven waarbij wordt gekeken hoe middels een goede inrichting overlast door uitgaanspubliek kan worden voorkomen.
  - f. Indien inspreker van mening is dat de woning door de ontwikkeling minder waard wordt staat de mogelijkheid open om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek in te dienen. In het kader van een dergelijk verzoek wordt gekeken naar aspecten als eventueel verminderd woongenot en inkijk. Een onafhankelijke adviseur zal vervolgens beoordelen of er van planschade sprake is, waarna de gemeente op basis van dat advies op het planschadeverzoek zal besluiten.
  - g. Het achterliggend maatschappelijk belang achter deze ontwikkeling is dat het voorzieningenniveau van de gemeente op peil blijft met een aantrekkelijk centrum. Gelet op de afnemende behoefte aan winkelmeters is het zaak deze zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied. Met name een supermarkt heeft een grote aantrekkende werking, waarvan ook de omliggende winkels door combinatiebezoeken profijt hebben. Vandaar dat uitbreiding van de huidige vestiging van de supermarkt in een aanloopstraat geen optie is. Dit beleid dateert al uit de centrumvisie van 2003 en is in 2015 en 2017 geactualiseerd. De noodzaak van concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is daarbij steeds bevestigd.

#### Indiener 5

- a. Niet is aangetoond of de woningbehoefte in binnenstedelijk gebied ingepast kan worden. Er is niet onderzocht of elders in de regio, binnen bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door middel van herstructurering en/of transformatie kan worden voldaan.
- b. Uit de regionale woonvisie 2012-2020 en Woonvisie Bergeijk 2013-2021 wordt als eis gesteld dat woningen langer dienen mee te gaan en makkelijk aanpasbaar te zijn voor verschillende doelgroepen. Hier wordt niet aan voldaan.
- c. Daarnaast wordt in het beleid aangegeven dat er sprake moet zijn van terughoudendheid van nieuwe woningbouwinitiatieven. Daar is in dit geval geen sprake van.
- d. In de ladder is niet aangetoond dat er sprake is van behoefte voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, vanwege het ontbreken van actuele, concrete cijfermatige gegevens (marktonderzoek). Zeker nu blijkt de ladder sprake is van leegstand in het centrumgebied. Daarnaast is onvoldoende meegenomen dat in Bergeijk een zeer ruim aanbod van supermarkten aanwezig is.
- e. Er is ten onrechte niet meegenomen dat er daadwerkelijk sprake zal zijn van toename inkijk vanwege de bouwhoogte. Hierbij speelt de afstand geen rol, nu juist de bouwhoogte hoger wordt. De bestaande bomen hebben enkel effect wanneer deze bladeren hebben. Daarnaast is in het bestemmingsplan niet opgenomen dat de soort en grootte van de bomen gehandhaafd moet blijven.
- f. Bij de berekening van aantal bvo zijn bepaalde functiemogelijkheden niet meegenomen. Er moet worden uitgegaan van maximaal 1.855 m<sup>2</sup> bvo in plaats van 1.600 m<sup>2</sup> bvo.
- g. In de ladder worden verschillende oppervlakten wvo genoemd, maar dit is niet nader onderbouwd. Daarnaast is niet meegenomen dat op de huidige locatie de mogelijkheid tot het realiseren van een supermarkt niet is wegbestemd. Dit is echter cijfermatig niet meegenomen.
- h. In het bestemmingsplan zijn de verschillende functies niet onderzocht. De verschillende combinaties kunnen voor overlast zorgen, hierover is geen afweging gemaakt.

- i. De Nota Parkeernormen is niet gebaseerd op de meest recente CROW met daarin aangepaste cijfers.
- j. Er is niet getoetst aan de parkeernorm voor horeca en voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, aangezien deze normen hoger zijn dan een full service supermarkt, eveneens voor de fietsparkeernorm.
- k. De voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van parkeerplaatsen is niet goed. Zo wordt er een termijn van 1 jaar gegeven, binnen 1 jaar kunnen omwonenden overlast ervaren. Daarnaast wordt gesproken dat binnen een afstand van 200 meter parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd terwijl deze blijkens de tekeningen op 100 meter afstand kunnen zitten.
- l. Binnen de woningen zijn onder nadere voorwaarden beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Deze activiteiten zijn echter niet meegenomen in de berekening voor de parkeerbehoefte.
- m. Er zijn bestaande parkeerplaatsen aangewezen die als nieuw worden bestempeld.
- n. De afwijkingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid tot realiseren van een Bed & Breakfast. Daarin wordt er echter geen limiet aan gegeven. Aan de afwijkingsbevoegdheid zijn geen regels gekoppeld om de parkeerbehoefte op te vangen. Tevens is de B&B niet meegenomen in de verkeersgeneratie.
- o. In de toelichting wordt aangegeven dat personeel op circa 350 meter afstand moet parkeren. Dit is niet geborgd in de regels, en juridisch ook niet houdbaar. Verzocht wordt om een hogere parkeernorm toe te passen.
- p. In de huidige situatie is er al sprake van bestaande parkeerdruk in de directe omgeving van de woningen.
- q. Bij de verkeersgeneratie van het plan is uitsluitend ingegaan van de functies supermarkt en woningen. Alle functies die niet zijn onderzocht bij het parkeren, gelden ook bij verkeersgeneratie. Waaronder ook de mogelijkheid tot beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten die onder voorwaarden binnen de woning zijn toegestaan.
- r. Bij het akoestisch onderzoek is niet uitgegaan van de maximale plancapaciteit en de verschillende centrumfuncties. Daarnaast ontbreekt de beoordeling van de maximale geluidsniveau van winkelwagens en is de representatieve bedrijfs-situatie beduidend lager dan de verkeersaantrekkende werking zoals samengesteld in bijlage 2.
- s. Doordat bij het verkeersonderzoek niet is uitgegaan van de maximale plancapaciteit is het luchtkwaliteitsonderzoek onzorgvuldig.
- t. Doordat bij het verkeersonderzoek niet is uitgegaan van de maximale plancapaciteit is het stikstofonderzoek onzorgvuldig.

### Beantwoording

- a. In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied reeds 23 (sociale huur) woningen aanwezig. Met onderhavig initiatief zullen 7 woningen worden toegevoegd. Het toevoegen van 7 woningen is blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waarvoor een afweging in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient plaats te vinden. Deze toevoeging is bovendien in lijn met het gemeentelijk beleid, de Woonvisie Bergeijk 2013-2021 (zie ook paragraaf 2.4.2 van de toelichting). In de Woonvisie wordt aangegeven dat het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad relatief laag is. Daarnaast is er binnen de gemeente, op basis van de actuele prognose nog ruimte voor woningbouwinitiatieven.
- b. De nieuwe woningen zullen de oude bestaande woningen vervangen. De woningen worden gasloos uitgevoerd en het complex wordt voorzien van een lift. Vanuit het Bouwbesluit en het Programma van Eisen van Woningbelang volgt dat de woningen rolstoeltoegankelijk zijn en alle kamers voldoende ruimte hebben voor de draaicirkel van een rolstoel. Hiermee zullen de nieuwe woningen duurzamer zijn en daarnaast ook langer mee kunnen. Daarmee zijn de woningen levensloopbestendig..

- c. Binnen de huidige woningmarkt is volgens de regionale woonvisie en gemeentelijke woonvisie een te klein aanbod voor sociale huurwoningen aanwezig. Met onderhavig initiatief worden niet alleen de bestaande woningen vervangen (voor duurzamere) maar tevens wordt er invulling gegeven aan de behoefte voor sociale huurwoningen.
- d. In het rapport Bergeijk, ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging supermarkt Hof Noord (BRO, maart 2019) is aandacht besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de hand van diverse analyses is daarbij de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling beschreven. Om inzicht te krijgen in het kwantitatieve aspect is hierbij een berekening van het huidige functioneren en de toekomstige distributieve ruimte voor een uitbreiding van het aanbod opgenomen. Aan de basis van deze berekening staan diverse, uitvoerig gemotiveerde aannames over de gehanteerde variabelen. Geconcludeerd wordt dat er bij realisatie van het initiatief mogelijk sprake zal zijn van een lichte overschrijding van de berekende distributieve ruimte. Die overschrijding is dusdanig beperkt, dat geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn voor het bestaande aanbod. Uit de jurisprudentie over de ladder komt overigens ook naar voren dat een overschrijding niet hoeft te betekenen dat niet aan het behoeftecriterium wordt voldaan. In de uitspraak 201608869/1/R3 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt hierover onder verwijzing naar meerdere eerdere uitspraken gesteld: “De omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot marktverschuiving in een bepaalde branche, of tot de sluiting van ondernemingen, of dat deze zal leiden tot leegstand betekenen nog niet dat niet is voldaan aan het bepaalde in art. 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (= de ladder voor duurzame verstedelijking, red)”. Hierbij speelt mee dat een initiatief ook kan voorzien in een kwalitatieve behoefte. In de rapportage van BRO wordt hier uitgebreid bij stil gestaan, en wordt geconcludeerd dat de verplaatsing/uitbreiding van Albert Heijn positief is voor de consumentenverzorging in Bergeijk en de (ook beleidsmatig beoogde) detailhandelsstructuur van Bergeijk. In de rapportage van BRO wordt helder benoemd dat Bergeijk al over een relatief ruim aanbod aan supermarkten beschikt en hiervoor wordt tevens een verklaring gegeven (bovenlokale aantrekkingskracht, ook op bezoekers uit België). Het feit dat er een ruim aanbod is, is positief voor de Bergeijks consument. Belangrijker is echter dat in het rapport aangetoond wordt dat het totale aanbod gemiddeld goed functioneert. Daardoor zal een uitbreiding van het aanbod niet snel leiden tot verdringing van bestaand aanbod.
- e. In bijlage 13 van de toelichting bij het bestemmingsplan is inzicht gegeven in de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor uitzicht en privacy. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie de afstand tussen de woonbebouwing minimaal 26,1 - 27,5 m bedraagt. In de nieuwe situatie bedraagt die afstand 33,2 tot 35,5 m. Deze afstanden zijn gemeten in het platte vlak. Inderdaad zal het nieuwe gebouw hoger worden. De (schuine) zichtlijnen zullen dan nog langer zijn. Zeker omdat het hier ook om een centrumlocatie gaat is, er geen sprake van een onacceptabele afstand en behouden de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat. Dat de bomen die reeds aanwezig zijn, naar mening van indieners niet afdoende zijn deelt de gemeente niet. Ook in de situatie waarin de bomen niet aanwezig zijn wordt geacht dat er sprake is van voldoende privacy. Tevens is het behoud c.q. planologische bescherming van opgaand groen in de vorm van een boomgroep gewaarborgd. Het realiseren van nieuwe woningen brengt altijd met zich mee dat er enige mate sprake zal zijn van een beperking van de privacy voor omliggende woningen. Binnen een centrumlocatie kan niet worden vermeden dat in bepaalde situaties er sprake is van een relatieve kleine dichtheid. De betreffende passages in de toelichting worden genuanceerd, omdat niet uitgesloten is dat er voor sommige omwonenden enig nadeel optreedt. Dit wordt echter, mede getoet op de aard van de omgeving, aanvaardbaar geacht. Inherent aan de meeste

centrumgebieden, ook dat van Bergeijk, is dat daar sprake is van intensievere en hogere bebouwing.

- f. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan maakt een maximale omvang van 1.800 m<sup>2</sup> voor de supermarktfunctie mogelijk. Op grond van het bouwplan bedraagt de feitelijke oppervlakte ca. 1.720 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan en de hieraan ten grondslag liggende onderzoeken worden aangepast hetgeen het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt. In het rapport is uitgegaan van een verkoopruimte van 1.250 m<sup>2</sup>. Uit de bouwtekeningen blijkt dat de verkoopruimte ca. 1.275 m<sup>2</sup> groot is. Dit verschil van ca. 25 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo) is echter veel te gering om tot andere conclusies in het rapport te komen: de ruimtelijk-economische effecten blijven aanvaardbaar en zijn in menig opzicht zelfs positief.
- g. Hier wordt bedoeld op de maatvoering van de huidige Albert Heijn-vestiging, waarbij meerdere oppervlakten zijn aangegeven. Voor de berekeningen maakt het verschil echter niet uit, omdat als de m<sup>2</sup> wvo van de Albert Heijn groter is dan in de berekening is gehanteerd, dan zal de met de verplaatsing gepaard gaande uitbreiding juist weer kleiner zijn. Het klopt dat de mogelijkheid tot het realiseren van een supermarkt op de huidige AH-locatie blijft bestaan na de verplaatsing. Daarmee kan het supermarktareaal theoretisch met ca. 900 m<sup>2</sup> wvo toenemen. De raad heeft bij de vaststelling van de centrumvisie besloten bestaande rechten in aanloopstraten te respecteren. Wel wordt meegedacht aan een andere invulling op het moment dat een detailhandelsfunctie in een aanloopstraat wordt beëindigd. De reden dat dit niet in de berekeningen is meegenomen is de onwaarschijnlijkheid dat dit pand weer een supermarktin invulling krijgt. BRO geeft dat beargumenteerd aan in haar rapport (omvang en variatie aanwezig supermarktaanbod, zeer geringe marktmogelijkheden, matige parkeermogelijkheden, omvang pand). Daarmee vormt een reguliere supermarkt geen "representatieve invulling". Uit enkele uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht van de raad van State over planschade waarbij in de planvergelijking een uit te werken bestemming een rol speelt, blijkt dat beoordeeld dient te worden wat naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de betreffende gronden zou zijn. Maar zelfs in het onwaarschijnlijke geval dat er toch weer een supermarkt in het pand terug komt, dan zullen de effecten op het bestaande aanbod niet dusdanig zijn dat de consumenten-verzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand onaanvaardbaar zijn. De nieuwe winkel zal immers deels haar eigen omzet genereren (hogere koopkrachtbinding, meer koopkracht toevloeiing), en daardoor zal de eventuele omzetsderving bij het bestaande dagelijkse artikelen aanbod in Bergeijk dusdanig beperkt zijn dat er van verdringing geen sprake is.
- h. Het vigerende bestemmingsplan maakt de bedoelde functies reeds mogelijk binnen de bestemming 'Centrum'. Het bestemmingsplan voor Hof Noord voorziet slechts in een 'theoretische' uitbreiding van louter de supermarktfunctie op die gronden waar nu geen Centrumbestemming ligt. Op deze gronden zijn overige centrumfuncties zoals deze aan de zijde van het Hof wél mogelijk zijn en blijven, uitgesloten.
- i. In de Nota Parkeernormen heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de CROW richtlijnen. Daarbij is aangegeven dat als de CROW de richtlijnen aanpast, de parkeernota daarop aangepast wordt. In dit geval hebben de terinzagelegging van het ontwerpplan en de aangepaste CROW-richtlijnen elkaar gekruist. Hoewel de parkeernota nog niet is geactualiseerd, is in het kader van dit bestemmingsplan wel een toetsing aan de nieuwe richtlijnen uitgevoerd. Uit deze toetsing blijkt dat er een behoefte is aan 69 extra parkeerplaatsen.
- j. Deze functies zijn reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, zie de beantwoording onder h. Het onderhavige bestemmingsplan kent de functie 'centrum', en de functie 'supermarkt'. Voor zover de nieuwe supermarkt functie groter is dan huidige centrumfunctie, is een aanduiding opgenomen die andere centrumfuncties dan een supermarkt uitsluit. Op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' mocht het gehele bouwvlak en 60% van de gronden achter het hoofdgebouw (is in totaal circa 1050 m<sup>2</sup>) met centrumfunc-

ties worden ingevuld. Op grond van onderhavig bestemmingsplan is dit circa 980 m<sup>2</sup>. Er is dus geen sprake van een toename in planologische mogelijkheden voor andere centrumfuncties dan supermarkt. Verder dient gesteld te worden dat weliswaar het paraplubestemmingsplan van toepassing is totdat onderhavig bestemmingsplan rechtskracht krijgt, maar dit betekent niet dat er op grond van dat bestemmingsplan geclaimd kan worden dat bij een feitelijke functiewijziging er direct een afweging plaatsvindt over het al dan niet aanleggen van extra parkeer capaciteit. Immers staat in de planregels van het paraplubestemmingsplan dat deze slechts werking heeft, indien er sprake is van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dan wel de activiteit afwijken van de gebruiksregels (artikel 4.1). Daar de door indiener vermelde functies zonder afwijking van de gebruiksregels mogelijk zijn, komt men aan toetsing aan de parkeernormen niet meer toe. Daarnaast kan nog vermeld worden dat bij de parkeeronderzoeken reeds rekening gehouden is met een zeker dubbelgebruik en combinatiebezoek van automobilisten aan meerdere functies in het centrumgebied, waardoor bij hanteren van de parkeernormen voor andere centrumfuncties (conform de Nota parkeernormen te kwalificeren als 'overige winkelruimte, buurt- en dorpscentrum') eerder van een aanzienlijk lagere norm uitgegaan moet worden. Bij een alternatieve invulling zal er dus eerder sprake zijn van een lagere parkeerbehoefte dan van een hogere. In geval van een invulling met horeca (bijvoorbeeld restaurant) dient nog vermeld te worden dat deze totaal andere aanwezigheidspercentages kent dan een supermarkt.

- k. Er wordt getracht om de bouw en de realisatie van de parkeerplaatsen zo mogelijk parallel te laten lopen en goed op elkaar aan te laten sluiten. Het is echter niet mogelijk om alles tegelijk klaar te hebben. Een termijn van 1 jaar is dan niet onredelijk. Uiteraard wordt getracht de hinder tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken. De parkeernota maakt verschil tussen acceptabele loopafstand voor een woonfunctie (100 m) en winkelfunctie (200 m). Er worden 70 extra parkeerplaatsen aangelegd aan het Hof, binnen een straal van 100 m. Zie hiervoor ook de bijlage van onderhavige nota zienswijzen. In de planregels is opgenomen dat er minimaal 69 parkeerplaatsen binnen maximaal 100 m afstand moeten worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernota ten aanzien van zowel de woon- als winkelfunctie.
- l. In de berekening van de parkeerbehoefte en bij het bepalen van de gemeentelijke parkeernormen is rekening gehouden met een gemiddelde behoefte voor een woonfunctie en alle activiteiten die binnen deze woonfunctie regulier kunnen worden uitgeoefend. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om kleinschalige en in een woonomgeving passende beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toe te staan. Om te kunnen sturen op de beheersbaarheid van de ruimtelijke effecten die deze beroeps- en bedrijfsactiviteiten met zich mee kunnen brengen, is ervoor gekozen om naar aanleiding van deze zienswijze de regeling voor het toestaan van deze activiteiten onder het regime van een afwijkingsbevoegdheid te brengen. Hiermee worden met deze afwijkingsbevoegdheid voorwaarden gesteld die moeten borgen dat toepassing van deze bevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn voorwaarden gesteld die een afweging mogelijk maken op specifiek de verkeerseffecten en parkeren. Hiermee is voldoende verzekerd dat alleen toepassing gegeven kan worden aan de afwijkingsbevoegdheid indien er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Deze beoordeling zal naar aanleiding van een concreet verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan gemaakt worden aan de hand van de alsdan aanwezige verkeerssituatie. Overigens biedt het Sterrepad nog mogelijkheden voor extra parkeerplaatsen, boven op de berekende maximale behoefte, waarmee toepassing van deze bevoegdheid niet evident onuitvoerbaar is.
- m. Voor Hof Noord wordt uitgegaan van een aantal van 42 parkeerplaatsen in de huidige situatie (zie ook toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 3.4). In de Nota Parkeernormen heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de CROW richtlijnen. Daarbij is aangegeven dat als de CROW de richtlijnen aanpast, de parkeernota daarop aangepast wordt. In dit geval hebben de terinzagelegging

van het ontwerpplan en de aangepaste CROW-richtlijnen elkaar gekruist. Hoewel de parkeernota nog niet is geactualiseerd, is in het kader van dit bestemmingsplan wel een toetsing aan de nieuwe richtlijnen uitgevoerd. Uit deze toetsing blijkt dat er een behoefte is aan 69 extra parkeerplaatsen.

- n. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is een specifiek bestemmingsplan met specifieke parkeerregeling opgenomen. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid als gevolg van de planontwikkeling is voorwaardelijke verplichtend geregeld en aan het bepalen van het benodigde aantal extra parkeerplaatsen heeft zorgvuldig onderzoek ten grondslag gelegen. Indien gebruikt gemaakt wordt van een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid, is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de parkeerbehoefte. Opgemerkt dient te worden dat dit algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden betreffen. Bij deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld die moeten borgen dat toepassing van deze bevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt onder meer uit de uitspraken van 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2618 en 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3435, waarin door de Afdeling is geoordeeld dat de raad bij het opnemen van een dergelijke afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan in beginsel kan volstaan met de afweging of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast. Ten aanzien van de verkeerseffecten is in de planregels opgenomen dat alleen toepassing gegeven kan worden aan de betreffende bevoegdheden indien er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Die beoordeling wordt naar aanleiding van het concrete verzoek gemaakt aan de hand van de alsdan aanwezige parkeer- en verkeerssituatie. Er is in deze bevoegdheden echter niet expliciet verwezen naar het van toepassing zijnde beleid. Ter verduidelijking zal deze verwijzing alsnog worden opgenomen.
- o. In de toelichting wordt aangegeven dat uitgangspunt is dat personeel op meer dan 100 meter afstand parkeert. Gezien de flankerende verkeerskundige maatregelen (blauwe zone) is het reëel te veronderstellen dat personeel niet gebruik kan maken van de parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het plangebied. Er is aangetoond dat er in de omgeving voldoende capaciteit beschikbaar is om de parkeerbehoefte van het personeel (op het drukste moment 5 extra parkeerplaatsen) op te vangen, waarmee bij de gecoördineerde aanvraag aantoonbaar aan deze verplichting wordt voldaan en dat ook bij wijzigingen in het programma of een gewijzigde/nieuwe aanvraag tevens geborgd is dat ook deze behoefte wordt meegenomen in de beoordeling. Daarnaast heeft de exploitant aangegeven dat hij actief aan mobiliteitsmanagement doet en zijn personeel verplicht op een locatie buiten het centrum te parkeren. Het getuigt dan ook niet van zorgvuldig ruimtegebruik om extra parkeercapaciteit verplichtend toe te voegen vanwege het reëel in te schatten effect. Het voorschreven minimale aantal parkeerplaatsen is zorgvuldig afgewogen. Derhalve is er geen noodzaak om een hogere parkeernorm toe te passen.
- p. De parkeerbehoefte is getoetst aan de gemeentelijke parkeernota, die gebaseerd is op de landelijke CROW-normen. Uit deze toetsing blijkt dat er behoefte is aan 69 extra parkeerplaatsen. Bij het toepassen van de fietsparkeernorm kan een lagere parkeernorm worden gehanteerd. Hiermee wordt het fietsgebruik gestimuleerd. Zie par 4.3 toelichting op het bestemmingsplan en bijlage 2 bij het bestemmingsplan. Uit de schetsen voor het ontwerp van de openbare ruimte blijkt dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Realisatie van het benodigde aantal parkeerplaatsen is bovendien als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.
- q. Het vigerende bestemmingsplan maakt de bedoelde functies reeds mogelijk binnen de bestemming 'Centrum'. Het bestemmingplan voor Hof Noord voorziet slechts in een 'theoretische' uitbreiding van louter de supermarktfunctie op die gronden waar nu geen Centrumbestemming ligt. Op deze gronden zijn overige centrumfuncties zoals deze aan de zijde van het Hof wél mogelijk zijn en blijven, uitgesloten. Het onderhavige bestemmingsplan kent de functie 'centrum', en de functie 'supermarkt'. Voor zover de nieuwe supermarkt functie groter is dan hui-

dige centrumfunctie, is een aanduiding opgenomen die andere centrumfuncties dan een supermarkt uitsluit. Op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' mocht het gehele bouwvlak en 60% van de gronden achter het hoofdgebouw (is in totaal circa 1050 m<sup>2</sup>) met centrumfuncties worden ingevuld. Op grond van onderhavig bestemmingsplan is dit circa 980 m<sup>2</sup>. Er is dus geen sprake van een toename in planologische mogelijkheden voor andere centrumfuncties dan supermarkt.

Met betrekking tot de zienswijze die toeziet op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor beroep/bedrijf aan huis, is er naar aanleiding van de zienswijzen voor gekozen om dit uitsluitend middels een afwijkingsbevoegdheid toe te staan. Zodoende kan sturing plaatsvinden op de effecten van deze functies. In de afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen dat het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken. De verkeers- en parkeersituatie maken dus onderdeel uit van het afwegingskader. Daarnaast dient het gebruik in overeenstemming te zijn met het woonkarakter en betreft het geen publieksgerichte voorzieningen.

- r. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd waarvan wordt uitgegaan van de maximale plancapaciteit. Vanwege de beperkte wijzigingen in de verkeersgeneratie als gevolg van nieuwe CROW-kencijfers is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Hieruit is gebleken dat de indirecte hinder op enkele punten beperkt toeneemt. Met het opnemen van een maatwerkvoorschrift wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit en gezien de optredende gevelbelastingen, in combinatie met de standaard gevelwering is geen sprake van een overschrijding van het binnenniveau. Hiermee is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat dan wel een onaanvaardbare ruimtelijke ordening. De gemeente acht de optredende gevelbelastingen in een centrumgebied acceptabel. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de functie supermarkt en de hiermee samenhangende geluidsbronnen (zie ook paragraaf 4.6.2 van de toelichting en het akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening, bijlagenboek, bijlage 8):
  - a. Installaties van de supermarkt: koelcondensators, airconditioning;
  - b. Parkeren: rijden van auto's, dichtslaan van autodeuren en rijden van winkelwagens;
  - c. Bevoorrading.

Uit het onderzoek is gebleken dat de normen voor de bestaande woningen niet wordt overschreden. Daarnaast worden voorzorgsmaatregelen genomen om eventuele geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken.

- s. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd waarvan wordt uitgegaan van de maximale plancapaciteit. Vanwege de beperkte wijzigingen in de verkeersgeneratie als gevolg van nieuwe CROW-kencijfers is het luchtkwaliteitsonderzoek geactualiseerd. Hieruit blijkt dat aan de normen voor een goede luchtkwaliteit wordt voldaan.
- t. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd waarvan wordt uitgegaan van de maximale plancapaciteit. Vanwege de beperkte wijzigingen in de verkeersgeneratie als gevolg van nieuwe CROW-kencijfers is het onderzoek naar stikstofdepositie geactualiseerd. In het nieuwe onderzoek wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositiebijdrage onder de norm blijft van 0,5 mol. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording bij beantwoording 7a.

## Indiener 6

- a. Aantasting van privacy en het woon- en leefgenot omdat bezoekers van de supermarkt en bewoners inkijk hebben op de woning en balkon. Het behoud van de bomen staan te ver af van de woning om inkijk te voorkomen.
- b. Door de verkeersaantrekkende werking en de laad- en losactiviteiten zal er onredelijke toename van geluidsoverlast ontstaan. Bij het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met stemgeluid en geluid afkomstig van winkelwagens. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook rekening worden ge-

- houden met geluidsaspecten die plannen met zich meebrengen, met verwijzing naar de uitspraak van ABRvS 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA5973.
- c. De verwijdering van de 'Hofpoort' zal leiden tot overlast bestaande uit hangjongeren. Indien er wil graag dat concrete toezeggingen worden gedaan om overlast te beperken.
  - d. Er zullen grote parkeerproblemen ontstaan, bovenop de bestaande parkeertekort. Daarnaast zal binnenkort ook een uitbreiding plaatsvinden van de SCC de Kattendans, realisatie van een Integraal Kind Centrum en de bouw van 12 appartementen aan de Sterrepad (medio maart 2019). In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte uitgegaan van een verlaging van 88 naar 66 parkeerplaatsen. Niet is onderbouwd waarom relatief veel bezoekers van de supermarkt op de fiets zullen komen. Daarnaast wordt aangegeven het parkeertekort op te vangen door te stellen dat werknemers gebruik kunnen maken van parkeergelegenheden bij de Kattendans, maar dit is niet te controleren. Daarnaast ligt de Kattendans op ruim 400 meter van het plangebied, waardoor deze niet mag worden meegenomen omdat er geen sprake is van een acceptabele loopafstand (met verwijzing naar ABRvS 17 november, ECLI:NL:RVS:2014:4312).
  - e. De laad- en losactiviteiten zal voor problemen zorgen omdat er te weinig ruimte is voor auto's om de vrachtwagen te passeren.
  - f. Uit de ladder van duurzame verstedelijking is onvoldoende de behoefte voor een supermarkt en woningen onderbouwd. Binnen het centrum van Bergeijk is reeds een Jumbo gevestigd en sinds kort een Lidl. Niet is onderbouwd waarom er sprake is van een behoefte voor een extra supermarkt binnen het centrum.

### Beantwoording

- a. In de toelichting bij het bestemmingsplan is ingegaan op de effecten van het plan voor de omgeving, waaronder aspecten als bezonning en privacy (zie hoofdstuk 4 van de plantoelichting). Daaruit blijkt, dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden optreedt. De betreffende passages in de toelichting worden genuanceerd, omdat niet uitgesloten is dat er voor sommige omwonenden enig nadeel optreedt. Dit wordt echter, mede gelet op de aard van de omgeving, aanvaardbaar geacht. Inherent aan de meeste centrumgebieden, ook dat van Bergeijk, is dat daar sprake is van intensievere en hogere bebouwing. In de huidige situatie is de afstand tussen de woonbebouwing minimaal 26,1 - 27,5 m. In de nieuwe situatie bedraagt die afstand 33,2 tot 35,5 m. Deze afstanden zijn gemeten in het platte vlak. Inderdaad zal het nieuwe gebouw hoger worden. De (schuine) zichtlijnen zullen dan echter nog langer zijn. Zeker omdat het hier ook om een centrumlocatie gaat is, er geen sprake van een onacceptabele afstand en behouden de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zullen de bomen op het pleintje behouden blijven, waardoor de zichtlijnen sowieso beperkt zijn. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt er voor gekozen om het plangebied uit te breiden met een deel van de doorgang tussen Hof en Sterrepad, inclusief het pleintje met deze bomen. Op het pleintje wordt de aanleg van parkeervoorzieningen uitgesloten ter waarborging van het woon- en leefklimaat, een zekere rust op het pleintje. Tevens is het behoud c.q. planologische bescherming van opgaand groen in de vorm van een boomgroep gewaarborgd.
- b. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de functie supermarkt en de hiermee samenhangende geluidsbronnen (zie ook paragraaf 4.6.2 van de toelichting en het akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening, bijlagenboek, bijlage 8):
  - d. Installaties van de supermarkt: koelcondensors, airconditioning;
  - e. Parkeren: rijden van auto's, dichtslaan van autodeuren en rijden van winkelwagens;
  - f. Bevoorrading.

Uit het onderzoek is gebleken dat de normen voor de bestaande woningen niet wordt overschreden. Daarnaast worden voorzorgsmaatregelen genomen om eventuele geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken.

- c. De “Hofpoort” is destijds op verzoek van bewoners geplaatst om overlast van uitgaanspubliek op het ingesloten, wat geïsoleerd gelegen pleintje achter het “Hoefijzer”(gebouwencomplex Hof nrs. 54-90) te voorkomen. Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat hier een veel grotere open ruimte die veel minder uitnodigt tot ongewenst gedrag. De inrichting van het openbaar gebied zal in overleg met bewoners nader worden vormgegeven waarbij wordt gekeken hoe middels een goede inrichting overlast door uitgaanspubliek kan worden voorkomen.
- d. De parkeerbehoefte is getoetst aan de gemeentelijke parkeernota, die gebaseerd is op de landelijke CROW-normen. Uit deze toetsing blijkt dat er behoefte is aan 69 extra parkeerplaatsen. Bij het toepassen van de fietsparkeernorm kan een lagere parkeernorm worden gehanteerd. Hiermee probeert de gemeente het gebruik van de fiets zoveel mogelijk te stimuleren. Zie par 4.3 toelichting op het bestemmingsplan en de bijlage bij het bestemmingsplan. Uit de schetsen voor het ontwerp van de openbare ruimte blijkt dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Realisatie van het benodigde aantal parkeerplaatsen is bovendien als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Overigens is het ontwerp voor de openbare ruimte nog niet definitief. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Voor werknemers is het parkeren van de auto niet mogelijk binnen Hof Noord nu dit gebied zich een ‘blauwe parkeerzone’ betreft. Het personeel zal daarom gebruik moeten maken van andere parkeergelegenheden, bijvoorbeeld de Kattendans of de parkeerplaats bij de Beatrixschool. Deze liggen binnen een afstand van 200-250 m van het plangebied, en niet 400 m zoals appellant stelt. Zie ook de bijlage bij de Nota van zienswijzen. De verwijzing naar mogelijke ontwikkelingen als Kattendans of IKC is niet terecht. Bij deze ontwikkelingen zal de parkeerbehoefte die uit die functies voortkomen separaat worden getoetst.
- e. De doorgang van Hof naar Sterrepad is dusdanig vormgegeven dat deze niet aantrekkelijk is als doorgaande route. Gevoelsmatig is de doorgang smal. De route biedt echter wel voldoende breedte zodat het verkeer een geparkeerde vrachtwagen kan passeren. In het ontwerp is een vrije ruimte voorzien van circa 7,40 meter tussen de supermarkt en het bestaande gebouw. Deze ruimte bestaat uit een rijbaan van circa 6,10 meter en een voetpad van circa 1,30 meter. Het ruimtebeslag van de vrachtwagen bedraagt bij het laden en lossen ongeveer 3,45 meter (bestaande uit de breedte van de vrachtwagen en maximale uitstapruimte). Voor het passeren van een personenauto resteert derhalve ongeveer 2,65 meter. Dit is exclusief het voetpad. Fysiek gezien is de resterende ruimte (exclusief voetpad) voldoende. Bij het passeren zullen sommige automobilisten geneigd zijn om deels over het voetpad te rijden. Als een vrachtwagen op de laad- en losplaats staat kan ook een vrachtwagen passeren, maar dan zal het voetpad (deels) overrijdbaar moeten zijn. De verkeersstudie, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen, is op dit onderdeel aangevuld. Deze incidenteel optredende situatie wordt door de gemeente aanvaardbaar geacht.
- f. Het achterliggend maatschappelijk belang achter deze ontwikkeling is dat het voorzieningenniveau van de gemeente op peil blijft met een aantrekkelijk centrum. Gelet op de afnemende behoefte aan winkelmeters is het zaak deze zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied. Met name een supermarkt heeft een grote aantrekkende werking, waarvan ook de omliggende winkels door combinatiebezoeken profijt hebben. Vandaar dat uitbreiding van de huidige vestiging van de supermarkt in een aanloopstraat geen optie is. Dit beleid dateert al uit de centrumvisie van 2003 en is in 2015 en 2017 geactualiseerd. De noodzaak van concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is daarbij steeds bevestigd.

**Indiener 7**

- a. De toelichting van het bestemmingsplan toont gebreken ten aanzien van de aspecten water, luchtkwaliteit, ecologie, bodem, cultuurhistorie en archeologie.
- b. De aanmeldnotitie is te beperkt. Er is niet ingegaan op de hoge archeologische verwachtingswaarde en de aanwezigheid van meerdere beschermde broedplaatsen van dieren binnen het plangebied. Tevens zijn de effecten op het Natura-2000 gebied 'Leenderbos, Grote Heide en de Plateaux' niet vermeld, terwijl deze op circa 1 kilometer van het plangebied bevindt.
- c. In de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aangetoond dat er een behoefte is voor een extra supermarkt. Dit blijkt ook uit de ladder (zie pagina 19 en 20) waarin wordt aangegeven dat op dit moment geen sprake is van ruimte in de markt voor een uitbreiding van het aanbod, maar deze naar verwachting pas in 2027 aanwezig zal zijn. Daarnaast is niet dan wel summier ingegaan op het feit dat een Jumbo op circa 300 van het plangebied bevindt en welke effecten dit heeft op de behoefte van een extra supermarkt.
- d. Strijdigheid met de Verordening Ruimte in die zin dat niet wordt gesproken over een landschappelijke inpassing en ontbreken onderbouwing behoefte, terwijl dit blijkt artikel 3.1 van de Verordening wel wordt vereist.
- e. In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de Wet voortgang energietransitie en de verplichting om gasloze woningen/supermarkt te bouwen.
- f. Door de nieuwe bouwhoogte zal er meer aantasting plaatsvinden van privacy omdat burens meer kunnen inkijken op perceel van indiener. Bij de berekening van de afstand tussen de woning en nieuwe bebouwing is onjuist, maar los daarvan kan niet worden gezegd dat de hoogte mag worden gecompenseerd door afstand. De huidige bomen zijn niet afdoende om de privacy te waarborgen, met tevens de opmerking dat voordeel van de bomen enkel in de zomer mogelijk is.
- g. De parkeernormen en verkeersintensiteit zijn niet goed berekend. Er is inmiddels een nieuwe uitgave van CROW met nieuwe cijfers. Hieruit blijkt dat de totale verkeersgeneratie 2358,8 per etmaal bedraagt. Een aanzienlijke verhoging dan de gestelde 1622 per etmaal, zoals beschreven in de toelichting. De Nota Parkeernormen is nog niet aangepast naar de nieuwe CROW. Blijkens eigen berekening dient er sprake te zijn van minimaal 88,24 parkeerplaatsen terwijl het plan voorziet in de toevoeging van 78 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er twijfels of ter hoogte van de bomen (Hof) de parkeerplaatsen wel kunnen worden gerealiseerd.
- h. Geluidsoverlast van de laad- en losactiviteiten, de weg en supermarkt. De maximale voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De beschreven mitigerende maatregelen zijn niet onderzocht op de effectiviteit.
- i. Waardevermindering van de woning.

**Beantwoording**

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de effecten van het plan voor de omgeving. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de toelichting op verschillende punten verder uitgewerkt.
  - 1. De luchtkwaliteit is beschreven in paragraaf 4.5 van de toelichting. Indiener geeft verder geen toelichting op welk gebied er gebreken zijn en waarom er niet met de juiste verkeersgegevens is berekend.
  - 2. Binnen het plangebied is tijdens het ecologisch onderzoek geconstateerd dat binnen de gebouwen van het projectgebied over potentiële vaste rust- en verblijfsplaatsen voor huismus, gierzwaluw en/of vleermuizen beschikken. Bij nader onderzoek is geconstateerd dat voor de huismus en gierzwaluw geen nadelige effecten heeft op hun woon- en leefomgeving nu zij niet zijn aangetroffen binnen het plangebied. Wel is gebleken er twee zomerverblijfsplaatsen en een paarterritorium van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. De sloop van de bestaande bebouwing is noodzakelijk nu deze niet

- passen binnen de nieuwe bestemming. Er is daarom een activiteitenplan opgesteld waarin het initiatief is getoetst aan de wettelijke regels van de Wet natuurbescherming. Bij de aanvraag voor de ontheffing van de Wet natuurbescherming zal eveneens het bevoegd gezag de effecten op de dwergvleermuis onderzoeken en beoordelen of deze redelijkerwijs acceptabel worden geacht.
3. In het verkennend bodemonderzoek, wat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is bijgevoegd is gebleken dat er sprake is van licht verhoogde gehalten van PAK. Gezien het toekomstig gebruik, deels bebouwing en parkeerterrein worden er geen belemmeringen verwacht en nader onderzoek is niet noodzakelijk op grond van de Wet Bodembescherming.
  4. Het aspect water is door het Waterschap getoetst (zie ook beantwoording bij reactie 1). Hieruit is gebleken dat er voldoende rekening is gehouden met het aspect water.
  5. Het archeologische rapport is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant beoordeeld. In het advies van de omgevingsdienst wordt beschreven dat de kans op waardevolle archeologische vondsten klein is. Op grond van artikel 5.10 Erfgoedwet 2016 zullen eventuele vondsten tijdens grondwerkzaamheden worden gemeld aan de gemeente en heemkundekring. Eveneens wordt in artikel 5 van het bestemmingsplan nadere regels opgesteld tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.
  6. In paragraaf 4.14 van de toelichting wordt geconstateerd dat binnen het projectgebied geen cultuurhistorische waarden of bouwwerken aanwezig zijn.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de verschillende effecten op de omgeving rondom het projectgebied. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, waarbij de verkeersgeneratie is aangepast heeft er een nieuw onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositiebijdrage. De te bouwen supermarkt zal all-electric (gasloos) worden uitgevoerd. Hierdoor vindt er ten gevolge van de supermarkt geen relevante stikstofemissie naar de lucht plaats. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt verplicht dat de supermarkt gasloos dient te worden gebouwd en uitgevoerd. Daarnaast heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de effecten op de omliggende Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux'. Uit de berekening blijkt dat vanwege onderhavig initiatief, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux' een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie berekend wordt van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar. Ter plaatse van alle overige beschouwde Natura 2000-gebieden wordt een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie kleiner of gelijk aan 0,00 mol N/ha/jaar berekend ten gevolge van het onderhavige plan. Conform de nota van toelichting bij het Besluit van 11 oktober 2016, houdende regels ter uitvoering van de Wet natuurbescherming (Besluit natuurbescherming) blijkt dat een waarde van 0,05 mol per hectare per jaar overeenkomt met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.
- c. Onderhavig initiatief voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een extra supermarkt, maar het verplaatsen van een bestaande supermarkt naar het centrum van Bergeijk. Het achterliggend maatschappelijk belang achter deze ontwikkeling is dat het voorzieningenniveau van de gemeente op peil blijft met een aantrekkelijk centrum. Gelet op de afnemende behoefte aan winkelmeters is het zaak deze zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied. Met name een supermarkt heeft een grote aantrekkende werking, waarvan ook de omliggende winkels door combinatiebezoeken profijt hebben. Vandaar dat de gemeenteraad de voor de ontwikkeling benodigde (extra) middelen reeds beschikbaar heeft gesteld. In de effectenanalyse, wat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd worden de effecten, alsmede voor de Jumbo, beschreven. In de rapportage is de behoefte voor de verplaatsing/vergroting van Albert Heijn beschreven (aantonen is niet vereist, zoals de tekst van art. 3.1.6 tweede lid Bro aangeeft). Ten aanzien van de ruimte in de

markt verwijzen wij naar voorgaande reactie (Indiener 5, punt d). In het licht van de gesignaleerde distributieve ruimte zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten op het bestaande supermarktaanbod, waaronder de Jumbo. Met de verplaatsing van de Albert Heijn komt deze winkel overigens in vergelijking met de huidige situatie slechts in zeer beperkte mate dichterbij de Jumbo (ca. 50 meter). Dit zal niet resulteren in onaanvaardbare effecten op de consumenten-verzorging, detailhandelsstructuur of leegstands situatie in Bergeijk.

- d. Voor de onderbouwing van de behoefte aan een supermarkt wordt verwezen naar gestelde sub c (ladder duurzame verstedelijking). Art 3.1. bevat een zorgplicht t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit. In dat verband wijzen wij er op dat het ontwerp is getoetst door de Welstandscommissie, die heeft ingestemd met het ontwerp.
- e. De te bouwen supermarkt zal all-electric (gasloos) worden uitgevoerd. Hierdoor vinden er ten gevolge van de supermarkt geen relevante emissies naar de lucht plaats. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt verplicht dat de supermarkt gasloos dient te worden gebouwd en uitgevoerd.
- f. In bijlage 13 van de toelichting bij het bestemmingsplan is inzicht gegeven in de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor uitzicht en privacy. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie de afstand tussen de woonbebouwing minimaal 26,1 - 27,5 m bedraagt. In de nieuwe situatie bedraagt die afstand 33,2 tot 35,5 m. Deze afstanden zijn gemeten in het platte vlak. Inderdaad zal het nieuwe gebouw hoger worden. De (schuine) zichtlijnen zullen dan echter nog langer zijn. Zeker omdat het hier ook om een centrumlocatie gaat is, er geen sprake van een onacceptabele afstand en behouden de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat. De betreffende passages in de toelichting worden genuanceerd, omdat niet uitgesloten is dat er voor sommige omwonenden enig nadeel optreedt. Dit wordt echter, mede gelet op de aard van de omgeving, aanvaardbaar geacht. Inherent aan de meeste centrumgebieden, ook dat van Bergeijk, is dat daar sprake is van intensievere en hogere bebouwing. Daarnaast zullen de bomen op het pleintje behouden blijven, waardoor de zichtlijnen sowieso beperkt zijn. Het behoud c.q. planologische bescherming van opgaand groen in de vorm van een boomgroep wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd. Gekozen is om het plangebied uit te breiden met een deel van de doorgang tussen Hof en Sterrepad, inclusief het pleintje met deze bomen. Op het pleintje wordt de aanleg van parkeervoorzieningen uitgesloten ter waarborging van het woon- en leefklimaat, een zekere rust op het pleintje en met het oog op het behoud van opgaand groen.
- g. De parkeerbehoefte is getoetst aan de gemeentelijke parkeernota. Met de aangepaste oppervlakte en de nieuwe CROW richtlijnen is daarom de parkeerbehoefte opnieuw berekend. Hieruit komt een parkeeropgave van 69 plaatsen, welke als voorwaarde in het plan wordt opgenomen. Op basis van de nieuwe CROW gegevens is ook de verkeersgeneratie opnieuw berekend en zijn op basis van die nieuwe gegevens de diverse onderzoeken geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie weliswaar toeneemt, maar dit niet leidt tot onaanvaardbare of onacceptabele effecten op het woon- en leefklimaat of het functioneren van het centrumgebied (nl. een berekende toename van ca. 200 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag).
- h. Voor wat betreft eventuele geluidshinder door winkelwagentjes en laden en lossen is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder vanwege de vestigingsmogelijkheid van de functie supermarkt en de hiermee samenhangende geluidsbronnen. Vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat zijn bepaalde maatregelen voorwaardelijk verplichtend in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om het type wieltjes van de winkelkarren, het type bestrating op de laad- en losplaats en het realiseren van een voldoende laag binnenniveau (piek- en langtijdgemiddeld niveau).
- i. Indien indiener van mening is dat zijn woning door de ontwikkeling minder waard wordt staat de mogelijkheid open om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek in te dienen. In het kader van een der-

gelijk verzoek wordt gekeken naar aspecten als eventueel verminderd woongenot en inijk. Een onafhankelijke adviseur zal vervolgens beoordelen of er van planschade sprake is, waarna de gemeente op basis van dat advies op het planschadeverzoek zal besluiten.

### Indiener 8

- a. De nieuwe ontwikkeling is niet transparant met indiener gecommuniceerd. In het verleden heeft indiener verschillende investeringen gedaan om de supermarkt aan de Burgemeester Magneestraat uit te kunnen breiden, maar deze zijn naar mening van indiener op ondeugdelijke argumenten afgewezen.
- b. Het vestigen van de AH in het centrum is geen 'trekker'. Bestaande parkeerproblematiek in het centrum zal door de komst van een supermarkt groter worden. Daarnaast zal de supermarkt ook voor concurrentie zorgen ten opzichte van andere winkels en detailhandel buiten het centrum zal het moeilijker krijgen. De gemeente heeft niet afgewogen welke nadelige effecten de supermarkt kan hebben, maar ook geen oplossing wanneer deze problemen ontstaan.
- c. In de ladder voor duurzame verstedelijking wordt niet ingegaan dat op de bestaande locatie het vestigen van een supermarkt planologisch nog mogelijk is. Dit zal inhouden dat er een uitbreiding van 1.800 m<sup>2</sup> bvo zal plaatsvinden. Tevens is niet onderzocht of er nog voldoende uitbreidingsruimte aanwezig is, met inachtneming dat de Plus (Luyksgestel) en de Spar (Riethoven) niet is meegenomen.
- d. Bij toepassen van de parkeernorm zijn fouten geconstateerd. Waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
  1. Bij de berekening is uitgegaan van 1.600 m<sup>2</sup> bvo, terwijl het bouwvlak + kantoor ten behoeve van de supermarkt (1<sup>e</sup> verdieping) in zijn totaliteit 1.800 m<sup>2</sup> bvo bedraagt.
  2. Er worden een aantal bestaande parkeerplekken aangeduid als 'nieuwe' parkeerplaatsen. Reeds in 2012 is aan Bos & Haagland een aantal parkeerplaatsen op openbaar gebied zijn aangewezen vanwege andere vergunde functies. Ook zijn 4 parkeerplaatsen die bij Sterrepad reeds zijn gerealiseerd aangemerkt als nieuw.
  3. Nu uit onderzoek blijkt dat de bezettingsgraad aan het Sterrepad varieert tussen de 120-133% is er sprake van een bestaande overbelaste situatie, die door het plan enkel zal toenemen.
  4. Alle parkeerplaatsen binnen het kernwinkelgebied zijn aangeduid als kort parkeerzone (blauwe zone). Bewoners van de appartementen zonder parkeerplaatsen kunnen een ontheffing krijgen, maar hierdoor zou er 42 parkeerplaatsen verloren gaan. Daar is geen rekening mee gehouden.
  5. De verlaging van het aantal parkeerplaatsen vanwege de fietsparkeernorm is onjuist.
  6. Bij het vaststellen van het Parapluplan parkeren Bergeijk 2018 is de norm voor supermarkt middelhoog en hoog prijsniveau plots verlaagd van 7,9 naar 4,8 per 100 m<sup>2</sup> bvo. Terwijl bij het realiseren van de Lidl nog een norm gold van 6,9 per 100 m<sup>2</sup> bvo.
- e. Vanwege de bestaande overbelaste situatie binnen de openbare ruimte en deze zal toenemen vanwege het verplaatsen van de AH is er geen ruimte meer voor andere winkeliers. Dit is tegenstrijdig nu de gemeente juist wil stimuleren dat winkels naar het centrum verhuizen.
- f. In de toelichting wordt aangegeven dat het aantal bevoorradingen per dag 4 stuks bedraagt, deze cijfers wijken af van door het Ministerie verstrekte gegevens, die uitgaan van 6 a 7 per dag en 10 stuks in het weekend. Daarnaast is de locatie van het laad- en lospunt verkeersonveilig en te krap om de vrachtwagen te passeren. Er wordt aangegeven dat er sprake is van een strook van 6 meter, maar uit de vergunning blijkt dat een weg is aangevraagd voor 5,55 meter.
- g. De laad- en losplaats van de Hema is in het verlengde van de laad- en losplaats van de AH. Wanneer beide vrachtwagens ter plekke zijn is er geen ruimte en

- daarmee een verkeersonveilige situatie. Het rijden over de stoep is ruimtelijk niet gewenst.
- h. Aan de noordzijde van de Hof dienen vanaf de rijbaan te worden bevoorraad, hierdoor zullen aantal parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden.
  - i. De gemeente heeft voor het realiseren van parkeerplaatsen de percelen Hof 150-152 aangekocht voor een bedrag van 500.000. De bebouwing wordt gesloopt. Hiermee is sprake van onrechtmatig staatssteun, zeker nu dat andere ondernemen de parkeerplaatsen zelf moeten realiseren of storting in het parkeerfonds. De kosten voor het aanleggen van parkeerplaatsen, herinrichting bedragen 220.000 die volledig door de gemeente wordt gefinancierd.
  - j. Blijkens de berekeningen van indiener zal de gemeente vanwege het project circa 1,5 miljoen moeten investeren. Dit betreft gemeenschapsgeld waarvoor de burgers niks terugkrijgen.
  - k. Het begrip 'supermarkt' en 'bvo' ontbreken in de regels, juist de onduidelijkheid van het bestemmingsplan moet worden voorkomen. Tevens dient het soort supermarkt te worden geborgd.
  - l. Het realiseren van parkeerplaatsen is niet opgenomen als voorwaardelijke verplichting.
  - m. Tussen de exploitant van de AH en indiener is er een huurovereenkomst voor de periode van 10 jaar. De exploitant kan verplicht worden te blijven op de huidige locatie. De contractuele boete is dermate hoog dat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is verzekerd.
  - n. Er is ten onrechte geen exploitatieplan opgesteld.
  - o. Functieaanduiding laad- en lossen komen niet overeen met de bouwtekeningen.

### Beantwoording

- a. De geschetste geschiedenis van indiener treft geen relatie tot onderhavige ontwikkeling. De gemeente streeft ernaar om een trekker te vestigen binnen Hof Noord om zo daarmee de beleidsdoeleinden na te streven.
- b. Omtrent de vragen die worden gesteld vanwege de parkeeroverlast wordt verwezen naar ad d van deze beantwoording. Wat betreft de effecten op de overige supermarkten binnen het plangebied kan worden aangegeven dat in de effectenanalyse wel degelijk is onderzocht welke effecten de verplaatsing van de supermarkt met zich meebrengt. Door het verplaatsen en uitbreiden van de AH ontstaat een sterke concentratie van winkels in het kernwinkelgebied en zullen er meer boodschappen in Bergeijk gedaan worden. Indirect zal dat ook bijdragen aan het behoud van de overige dagelijkse en niet-dagelijkse artikelenwinkels, horecagelegenheden en andere publieksgerichte voorzieningen. Daarnaast is de kans op combinatiebezoek met andere winkels op de nieuwe locatie groter dan de huidige locatie. Hoe kleiner de afstand en hoe sterker de zichtrelatie is, des te groter de kans op combinatiebezoek tussen een supermarkt en andere winkels. Voor de verdere effecten wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. De Plus in Luyksgestel en de Spar in Riethoven zijn wel degelijk meegenomen binnen het onderzoek (zie hiervoor bijlage 1 van de toelichting). Voorop dient gesteld te worden dat binnen het huidige plangebied reeds mogelijk is om een supermarkt op Hof Noord te realiseren, aangezien het vigerende bestemmingsplan supermarkten niet uitsluit. De verplaatsing van de bestaande supermarkt naar Hof Noord zal gepaard gaan met een uitbreiding van circa 370 m<sup>2</sup> vwo. Deze uitbreiding is ook onderzocht en reeds gemotiveerd dat daar ruimte voor is. Met de aanwezigheid van de Plus in Luyksgestel en de Spar in Riethoven is rekening gehouden bij de inschatting van de koopkrachttoevloeiing naar Bergeijk. Omdat het bij het initiatief gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt en een relatief beperkte uitbreiding van het dagelijkse artikelenaanbod in Bergeijk ligt het in de rede dat dit nauwelijks zal leiden tot effecten voor de genoemde supermarkten, te meer daar zij vooral de lokale markten bedienen. De marktverhoudingen veranderen maar in zeer geringe mate en dat zal niet resulteren in onaanvaardbare effecten. Voor wat betreft de planologische mogelijkheden op

de huidige locatie van Albert Heijn, verwijzen we naar de reactie op indiener 5 punt g.

- d. Indiener constateert terecht dat niet van de juiste oppervlakte is uitgegaan. Het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m<sup>2</sup> supermarkt toe. Daarnaast heeft ook een aanpassing van de CROW-richtlijnen het ontwerpplan gekruist. Met de aangepaste oppervlakte en de nieuwe CROW richtlijnen is daarom de parkeerbehoefte opnieuw berekend. Hieruit komt een parkeeropgave van 69 plaatsen, welke als voorwaarde in het plan wordt opgenomen. Voor wat betreft het aantal bestaande parkeerplaatsen wordt uitgegaan van 42 parkeerplaatsen op basis van onderstaande inventarisatie. Dit betreft de feitelijk aanwezige parkeerplaatsen.



Voor wat betreft de door indiener genoemde aanpassing in de parkeernormen het volgende. In de parkeernota is aangegeven dat de gemeente daarbij de CROW-kengetallen volgt. Bij het vaststellen van het parapluplan parkeren (juni 2018) is geconstateerd dat in de parkeernota (augustus 2017) de CROW-kengetallen voor supermarkten onjuist waren overgenomen. Dat is in het parapluplan gecorrigeerd. Voor wat betreft de overbelaste situatie verwijst indiener naar de situatie op het driehoekspleintje aan het Sterrepad (gebied J in de memo gebruik parkeercapaciteit van Advin d.d. 31 oktober 2017, bijlage 8 bijlagenboek). In dit gebied zijn geen parkeerplaatsen aangeduid; het is op dit moment een “informeel” gebied. Redelijkerwijs kunnen hier 21 voertuigen staan. Eén van de aandachtspunten bij de herinrichting van dit gebied zal zijn om een heldere structuur te bieden waarin de parkeerplaatsen wel zijn aangegeven. Daarbij is het uitgangspunt dat het aantal parkeerplaatsen op dit plein gelijk blijft. De toe te voegen parkeerplaatsen worden op Hof Noord gerealiseerd. Daarboven op worden op de locatie Hof 150/152 ook 20 -30 parkeerplaatsen ontwikkeld. Tenslotte wordt op verzoek van de omgeving onderzocht of ook elders in het Sterrepad, ter hoogte van Beukenhof, extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is er rekening gehouden met een reëel aandeel van het bewoners parkeren in en nabij het plangebied. Er is voor het vaste bewoners parkeren geen uitzondering gemaakt

- dat deze op grotere afstand (verder dan 100 m vanaf het woongebouw) van het plangebied geaccommodeerd gaat worden.
- e. Bij onderhavig initiatief zal Hof Noord opnieuw worden ingericht om deze aantrekkelijker te maken voor ondernemers en bezoekers. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en CROW-kencijfers die zijn beschreven in de Nota parkeernormen van de gemeente. Binnen de bestaande bestemmingen is binnen het openbaar gebied voldoende ruimte. Bij eventuele toekomstige initiatieven zal de gemeente bekijken welke mogelijkheden er zijn.
  - f. Blijkens de gegevens van initiatiefnemer zullen de bevoorradingsroutes maximaal 4 keer per dag gebeuren. Bij het kiezen van bevoorradingsroutes zijn verschillende varianten onderzocht. Bij het bestuderen van de varianten is gekeken naar de bereikbaarheid van de laad- en losplaats. Deze moet bereikbaar en toegankelijk zijn voor een vrachtwagen. Daarnaast is het in het kader van de verkeersveiligheid en leefbaarheid van belang dat vrachtwagens een zo kort mogelijke route via woonstraten rijden en dat een vrachtwagen niet of zo kort mogelijk achteruit moet rijden. De route Hof – Sterrepad – Domineestraat blijkt daarbij meest optimaal. Door achter de supermarkt te laden en lossen wordt de verkeersdoorstroming nauwelijks belemmerd. Daarnaast is de route door woongebied zo kort mogelijk gehouden en kan vrachtverkeer weer snel van de hoofdwegen gebruik maken. Berekend is dat de bochten ruim genoeg zijn voor vrachtauto's. Hiertoe is een studie verricht (lv-Infra). Deze studie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit deze studie blijkt dat de doorrijbreedte 6,05 m is met nog een overrijdbare stoep van 1,25 m en dus voldoet.
  - g. Niet duidelijk is wat indiener bedoelt met de laad- en losplaats van de Hema. Deze is blijkens de tekeningen ten zuiden gericht van de laad- en losplaats. Als een vrachtwagen bij de HEMA staat te lossen, is dat geen belemmering voor het laden en lossen bij de supermarkt.
  - h. In de huidige situatie wordt een aantal winkels al bevoorraad via de voorkant van het Hof. In deze tijdelijke situaties zal een aantal parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden. Met inachtneming dat het tijdsbestek dat de parkeerplaatsen niet in gebruik zijn van korte duur is en dat de laad- en losactiviteiten niet gebeuren tijdens de drukste momenten wordt dit acceptabel geacht.
  - i. De voor dit plan noodzakelijke extra parkeerplaatsen worden op Hof Noord gerealiseerd. Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in het kader van de anterieure overeenkomst over de bijdrage in de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied. De aanleg van extra parkeerplaatsen op Hof 150/152 zijn niet noodzakelijk in het kader van dit project, maar worden aangelegd vanwege het raadsbesluit van mei 2018. Daarbij heeft de raad middelen beschikbaar gesteld om aankopen te kunnen doen om zodoende extra parkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Dit komt voort uit de wens om extra parkeerplaatsen aan te leggen vanwege de parkeerdruk zoals deze ervaren wordt.
  - j. Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in het kader van de anterieure overeenkomst over de bijdrage in de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied.
  - k. Het begrip 'supermarkt' en 'bvo' zal in de begripsbepaling van de regels worden gedefinieerd. Dit zal worden aangevuld in de regels.
  - l. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is een specifiek bestemmingsplan met specifieke parkeerregeling opgenomen. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid als gevolg van de planontwikkeling is voorwaardelijke verplichtend geregeld en aan het bepalen van het benodigde aantal extra parkeerplaatsen heeft zorgvuldig onderzoek ten grondslag gelegen.
  - m. De huurovereenkomst is niet relevant in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het vormt daarmee dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan.
  - n. Er is met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten, waarin een en ander met betrekking tot het wettelijk verplichte kosten verhaal is vastgelegd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, zie artikel 6.12, tweede lid, onder a Wro.

- o. Naar aanleiding van de zienswijze zal de functieaanduiding worden aangepast, zodat de volledige laad en los gebied binnen de aanduiding komt te liggen. Daarnaast is in de berekening van het akoestisch onderzoek rekening gehouden met de vergunningstekening en is deze als uitgangspunt gehanteerd.

#### Indiener 9

- a. Het ontwerp past niet binnen het straatbeeld en heeft geen uitstraling die past bij het Kempische dorp.
- b. In het plan wordt de ontwikkeling van verkoop via internet niet beschreven en welke effecten hiermee ontstaat.
- c. De vestiging van een supermarkt zal niet leiden tot merkbare effecten binnen het centrum.
- d. De bestaande wegen zijn niet geschikt om het extra verkeer te verwerken. Specifiek wordt vermeld dat op de Sterrepad, blijkens de berekeningen 1376 mvt/per etmaal zal krijgen. Daarbij is er geen rekening gehouden met het nieuwbouwplan 'Rietvelden'.
- e. Om het vrachtverkeer via de Domineestraat en Meester Pankenstraat uit het dorp te leiden zal er een verkeersonveilige situatie ontstaan.
- f. Met name tijdens het laden en lossen zullen auto's de vrachtwagens niet kunnen passeren vanwege ruimtegebrek op het Sterrepad.
- g. De vrachtwagens in combinatie met de laad- en losactiviteiten zullen zorgen voor geluidsoverlast.
- h. Er is onvoldoende gekeken of er voldoende parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd, nu er enkel is gekeken naar de bestaande woningen en de toename van 23 naar 30 woningen. Daarnaast is het plan 'Rietvelden' niet meegenomen in de berekeningen. De bestaande 10 parkeerplaatsen ter hoogte van het Teutenhuis/Protestantse kerk zullen niet meer bruikbaar zijn wanneer het vrachtverkeer via de gestelde route het plangebied verlaat.
- i. Er is niet toegelicht dan wel onderbouwd over de effecten op de leefbaarheid van de Sterrepad.

#### Beantwoording

- a. Het ontwerp is getoetst door de Welstandscommissie, die positief heeft geadviseerd. Daarnaast kan worden betoogd dat inherent aan de meeste centrumgebieden sprake is van intensievere en hogere bebouwing.
- b. In de Ruimtelijk Functionele Effectanalyse is een inschatting gegeven van mogelijke ontwikkelingen in online-aankopen. Het is waarschijnlijk dat het online boodschappen doen de komende jaren nog verder zal toenemen, maar gezien de grote supermarktdichtheid in Nederland en het feit dat er niet of nauwelijks winst gemaakt wordt, is het niet te verwachten dat het marktaandeel op afzienbare termijn heel groot wordt. De fysieke winkel en met name de supermarkt zal daarom veruit het belangrijkste aankooppunt voor de aanschaf van dagelijks benodigde artikelen blijven. Een afhaalpunt zal nauwelijks effect hebben op de verkeerstromen omdat het afhalen veelal gecombineerd wordt met supermarktbezoek of omdat men de supermarkt zonder afhaalpunt ook al per auto zou bezoeken. Het zijn met name de dicht bij de supermarkt wonende mensen die per fiets of lopend komen. Vanwege die nabijheid is online bestellen en afhalen vaak minder interessant.
- c. De wens van de gemeente is om het centrum van Bergeijk een impuls te geven. Het vestigen van een supermarkt zal het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Bergeijk aantrekkelijker maken omdat het winkelaanbod sterker in het kernwinkelgebied geconcentreerd wordt, zoals beleidsmatig ook nagestreefd wordt, en een supermarkt gemoderniseerd wordt om beter aan de consumentenwensen te kunnen voldoen. Bovendien zal door de verhuizing in het kernwinkelgebied direct (voormalig postkantoor) leegstand verdwijnen en verwacht mag worden dat door het aanzienlijk verbeteren van het vestigingsklimaat aan de Hof Noord (komst publiekstrekker), de ontwikkeling ook indirect bijdraagt aan het verminderen van de leegstand in het kernwinkelgebied.

- d. Volgens het regionale verkeersmodel maken in 2030 circa 400 motorvoertuigen per etmaal gebruik van de Dokter Rauppstraat en 300 motorvoertuigen van het Sterrepad. Een verdere toename van het verkeer op het Sterrepad en de Dokter Rauppstraat levert verkeerskundig gezien geen knelpunten op. De nieuwe intensiteiten passen nog steeds bij de functie van deze wegen als erftoegangsweg. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijs voortvloeit uit die inrichting. Belangrijke factoren zijn voornamelijk de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen. Belangrijk daarbij is tevens om wat voor type verkeer het gaat (bestemmingsverkeer, doorgaand verkeer). Binnen een 30-km/u-zone wordt door het ASVV aangegeven dat voor een erftoegangsweg met verzamelfunctie een richtintensiteit van maximaal 6.000 mvt/etmaal acceptabel is (o.a. ASVV 2004 en RvS d.d. 21 juni 2016 nr. 201605841/1/R2). Voor erftoegangswegen van een lagere orde kan een maximum aantal van 3.000 mvt/etmaal als acceptabel aangemerkt worden. Zelfs als alle verkeer dat door de ontwikkeling wordt gegenereerd van het Sterrepad gebruik maakt (wat niet aannemelijk is), zullen deze richtlijnen niet worden overschreden. Zelfs als alle verkeer vanwege de parkeerplaatsen bij het 'hoefijzer' (circa 300 verplaatsingen per etmaal) via het Sterrepad zal plaatsvinden, blijft de verkeersintensiteit ruimschoots onder de richtlijnen voor de maximale verkeersintensiteit op deze wegen. De toename kan wel voor het gevoel van de bewoners voor overlast zorgen ("het wordt drukker").
- e. Bij het kiezen van bevoorradingsroutes zijn verschillende varianten onderzocht. Bij het bestuderen van de varianten is gekeken naar de bereikbaarheid van de laad- en plaats. Deze moet bereikbaar en toegankelijk zijn voor een vrachtwagen. Daarnaast is de verkeersveiligheid en leefbaarheid van belang dat vrachtwagens een zo kort mogelijke route via woonstraten rijden en dat een vrachtwagen niet of zo kort mogelijk achteruit moet rijden. De route Hof – Sterrepad – Domineestraat blijkt daarbij meest optimaal. Door achter de supermarkt te laden en lossen wordt de verkeersdoorstroming nauwelijks belemmerd. Daarnaast is de route door woongebied zo kort mogelijk gehouden en kan vrachtverkeer weer snel van de hoofdwegen gebruik maken. Berekend is dat de bochten ruim genoeg zijn voor vrachtauto's. Hiertoe is een studie verricht (Iv-Infra). Deze studie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- f. Een vrachtwagen heeft bij laden/lossen volgens de richtlijnen van het CROW (ASVV 2012) ongeveer 3,45 meter nodig. Deze ruimte bestaat uit een in-/uitstapruimte van 0,9 meter tussen de vrachtwagen en de supermarkt en de maximale breedte van een vrachtwagen (2,55 meter). Op de rijbaan resteert in dat geval 2,65 meter. Dit is exclusief het voetpad. Fysiek gezien is de resterende ruimte (exclusief voetpad) voldoende voor het passeren van een personenauto. De doorgang zal gevoelsmatig smal zijn. Bij het passeren zullen sommige automobilisten geneigd zijn om deels over het voetpad te rijden. Als een vrachtwagen op de laad- en losplaats staat, is de doorgang onvoldoende voor een passerende vrachtwagen. De ruimte is wel voldoende als gebruik gemaakt wordt van het voetpad. De doorgang is te smal voor autoverkeer in twee richtingen op het moment dat een vrachtwagen stilstaat om te laden en lossen. Voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid is het gewenst om eenrichtingsverkeer in te stellen ter hoogte van de laad- en losplaats. De toegangsdeur tot de supermarkt voor de bevoorrading bevindt zich in de zuidwesthoek van het gebouw. Dit betekent dat de vrachtwagen met de voorzijde richting het oosten moet staan. Hieruit volgt dat het gewenst is eenrichtingsverkeer in te stellen richting het Sterrepad, met een uitzondering voor fietsers. Hiervoor zal een apart verkeersbesluit worden genomen. Aandachtspunt is de veiligheid voor fietsers die gebruik maken van de doorgang. Door de lage snelheid van het autoverkeer hebben fietsers voldoende tijd om te anticiperen op een tegemoetkomende auto (personenauto of vrachtauto). Als een fietser en een personenauto elkaar halverwege tegenkomen op het moment dat een vrachtwagen stil staat om te laden en lossen, is er geen uitwijkruimte voor de fietsers bij een rechte trottoirband. Dit pro-

- bleem kan ondervangen worden door tussen de rijbaan en het voetpad een overrijdbare band toe te passen.
- g. Voor wat betreft eventuele geluidshinder door winkelwagentjes en laden en lossen is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder vanwege de vestigingsmogelijkheid van de functie supermarkt en de hiermee samenhangende geluidsbronnen. Vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat zijn bepaalde maatregelen voorwaardelijk verplichtend in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om het type wieltjes van de winkelkarren, het type bestrating op de laad- en losplaats en het realiseren van een voldoende laag binnenniveau (piek- en langtijdgemiddeld niveau). Vanwege de beperkte wijzigingen in de verkeersgeneratie als gevolg van nieuwe CROW-kencijfers is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Hieruit is gebleken dat de indirecte hinder op enkele punten beperkt toeneemt. Met het opnemen van een maatwerkvoorschrift wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit en gezien de optredende gevelbelastingen, in combinatie met de standaard gevelwering is geen sprake van een overschrijding van het binnenniveau. Hiermee is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat dan wel een onaanvaardbare ruimtelijke ordening. De gemeente acht de optredende gevelbelastingen in een centrumgebied acceptabel.
- h. De parkeerbehoefte is getoetst aan de gemeentelijke parkeernota, die gebaseerd is op de landelijke CROW-normen. Uit deze toetsing blijkt dat er behoefte is aan 69 extra parkeerplaatsen. Zie par 4.3 toelichting op het bestemmingsplan en bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Uit de schetsen voor het ontwerp van de openbare ruimte blijkt dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.
- i. Voor het plangebied is in de toelichting uitgebreid ingegaan op de effecten van de voorgenomen ontwikkeling voor de omgeving.

### **Voorgestelde wijzigingen/adviezen naar aanleiding van de zienswijzen**

Onderstaande wijzigingen worden naar aanleiding van de zienswijzen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

#### Toelichting

- De relevante onderzoeken (akoestiek, lucht, stikstof, verkeer) zijn aangepast naar aanleiding van de gewijzigde te berekenen maximale verkeersgeneratie. De gewijzigde onderzoeken en aantallen zijn in de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast.
- Het voorgaande brengt met zich mee, dat ook de parkeerbehoefte is gewijzigd. Op basis van de gewijzigde berekeningen, ontstaat er een parkeerbehoefte van 74 parkeerplaatsen inclusief personeel en 69 parkeerplaatsen zonder personeel.
- Het advies van de Brandweer Brabant-Zuidoost wordt in de plantoelichting verwerkt en als bijlage toegevoegd.
- In de toelichting wordt verduidelijkt wat de parkeercapaciteit in de bestaande en nieuwe situatie is. Tevens wordt aangegeven dat in Hof Noord 70 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd, waarmee aan de parkeeropgave wordt voldaan.
- De effectanalyse is beperkt bijgesteld.

#### Regels

- In de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5.1) en afwijkingsbevoegdheid (artikel 9 lid f) wordt een concrete verwijzing naar van toepassing zijnde parkeernota opgenomen.
- Het toestaan van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten passend bij de woonfunctie is gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.4.1) om een afweging te kunnen maken vanwege de beheersbaarheid van mogelijk optredende effecten.

- Differentiatie tussen minimaal 69 parkeerplaatsen binnen maximaal 100 meter (wonen) en beschikbaarheid van minimaal 5 parkeerplaatsen binnen 500 meter (personeel supermarkt) in de parkeerregeling in artikel 3.3.3.
- Toevoegen in begrippen 'supermarkt' en 'bvo' in artikel 1.
- Toevoegen voorwaardelijke verplichting gasloos bouwen/uitvoeren van supermarkt en andere centrumfuncties in nieuw artikel 3.3.2.

### **Voorgestelde ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijzigingen welke naar aanleiding van de zienswijzen worden doorgevoerd, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

#### Regels

- Aanvulling artikel 3.3.3 met een nieuw sub e., waarmee instandhouding van de benodigde parkeervoorzieningen gewaarborgd wordt.
- Toevoeging specifieke voorwaardelijke verplichting ter borging van een goed woon- en leefklimaat binnen in de nieuwe woningen vanwege wegverkeerslawaaï (artikel 3.3.6).
- Verduidelijking en aanscherping planregels dat er rechtstreeks een supermarkt in het middelhoge en hoge prijssegment (conform Nota Parkeernormen 2017 of diens rechtsopvolger) is toegestaan (artikel 3.1, sub c.3) en dat hiervan onder voorwaarden kan worden afgeweken (artikel 3.4.2).

#### Verbeelding

- Aanpassing aanduiding 'laden en lossen', zodat deze conform de bouwtekening is.

## Bijlage bij Nota zienswijzen

Contour 100 m (boven) en 200 m (onder) vanaf toekomstige woningen en supermarkt.

