

BIJLAGE 7: NOTA ZIENSWIJZEN





Registratienummer: Z -20-127616/153091

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “De Hofjes 1 en 2”, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1924.MDHHofjes1en2-BP20 heeft met ingang van 2 december 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een supermarkt met bijbehorende voorzieningen op het perceel De Hofjes 1 en het wijzigen van de functie supermarkt naar perifere detailhandel op het perceel De Hofjes 2.

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn drie zienswijzen ontvangen. Een daarvan betrof een pro-forma zienswijze die binnen de daarvoor door de gemeente gestelde termijn is aangevuld. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. In de conclusie is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

Daarnaast is ambtshalve geconstateerd dat de toelichting van het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast moet worden in verband met actualisering van beleid waarnaar in de bestemmingsplantoelichting wordt verwezen. Deze ambtshalve wijzigingen zijn aan het einde van deze nota weergegeven.

Zienswijze 1. Registratienummer 201942/Z-21-129212

Verkeer

Verschillende omwonenden vrezen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee voor de verkeersveiligheid. Zij verzoeken om de ontsluiting via de Zuidelijke Randweg te laten plaatsvinden en de Molenweg af te waarderen.

Het plan leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Die toename is relatief beperkt, ervan uitgaande dat de rest van de PDV-locatie De Hofjes/Zuidelijke Randweg ook nog met perifere detailhandelsfuncties kan worden bebouwd. De Molenweg is, als gebiedsontsluitingsweg, berekend op deze intensiteiten.

Desalniettemin begrijpen wij de zorgen van omwonenden over de verkeersveiligheid op de Molenweg. Om die en andere redenen heeft de gemeenteraad ingestemd met het VCP (verkeerscirculatieplan) Middelharnis-Sommelsdijk Micro maatregelen, waarin is opgenomen dat de kruisingen Rottenburgseweg – Doetinchemsestraat en Doetinchemseweg – Zuidelijke Randweg worden aangepakt. Verder zal er bij het situeren van de inritten rekening worden gehouden met de toenemende drukte op de Hofjes. Omwonenden zullen bij de uitwerking van die maatregelen worden betrokken. Zie ook paragraaf 2.5 van de plantoelichting.

Afval en milieu

Omwonenden merken op dat zij vrezen voor een verdere toename van zwerfafval en fijnstof.

In paragraaf 4.4 van de plantoelichting is aan de hand van de toegenomen verkeersgeneratie een worst case-berekening gedaan van de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit. Daaruit blijkt dat die bijdrage niet in betekenende mate is. Voor (onaanvaardbare) gevolgen voor het woon- en leefklimaat als gevolg van het plan, behoeft dus niet te worden gevreesd.

Zwerfafvalproblematiek staat los van onderhavige planologische procedure. Dit neemt niet weg dat wij het ook van belang achten dat zwerfafval wordt voorkomen. In dat kader zal worden gezien in hoeverre Lidl en andere bedrijven aan de Hofjes een bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen daarvan. Het landelijke beleid van de Lidl is er overigens op

gericht om de verpakkingen te verduurzamen en in 2025 20% minder verpakkingsmateriaal te gebruiken.

Verlichting

Omwonenden vrezen voor lichtvervuiling en verzoeken het gebruik van verlichting te beperken.

Hoewel het ontwerpplan niet meer bronnen van lichthinder mogelijk maakt dan reeds was toegestaan, heeft het aspect lichthinder wel onze aandacht. Bij de inrichting van het terrein zal er worden gezocht naar een balans tussen enerzijds het voorkomen van lichthinder en anderzijds het waarborgen van veiligheid, waarvoor nachtelijke verlichting noodzakelijk is. Ook bij die veiligheid is de omgeving immers gebaat.

Afsluiting terrein

Omwonenden verzoeken het parkeerterrein geen openbare functie te geven en dit 's nachts af te sluiten, om verschillende vormen van overlast te voorkomen.

Wij hebben begrepen dat het parkeerterrein buiten openingstijden en laden en lossen inderdaad zal worden afgesloten.

Laden en lossen

Verskillende omwonenden vrezen voor overlast door laden en lossen.

Om de overlast van laden en lossen tot een minimum te beperken, vindt het laden en lossen – anders dan in de bestaande situatie - inpandig plaats. Bovendien komt de supermarkt op grotere afstand van de woonbestemmingen te liggen. Ten opzichte van de bestaande situatie is derhalve sprake van een verbetering en voor (meer) overlast hoeft dus niet te worden gevreesd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2. Provincie Zuid Holland.

De provincie heeft in een zienswijze gewezen op de eisen die haar Omgevingsverordening aan een ontwikkeling als de onderhavige stelt.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het distributieplanologische (behoefte)onderzoek aangepast en verder onderbouwd. De plantoelichting met bijbehorende bijlagen is hierop aangepast. Ook zijn enkele planregels aangescherpt en in overeenstemming gebracht met de bepalingen uit de provinciale Omgevingsverordening. De provincie heeft laten weten op deze wijze met het plan te kunnen instemmen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3. Registratienummer 202807/Z-21-129212

Verkeer

De eigenaren van een tegenover de planlocatie gevestigd bedrijf vrezen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee voor de verkeersveiligheid. Zij verzoeken om de ontsluiting via de Zuidelijke Randweg te laten plaatsvinden en de Molenweg af te waarden.

Het plan leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Die toename is relatief beperkt, ervan uitgaande dat de rest van de PDV-locatie De Hofjes/Zuidelijke Randweg ook nog met perifere detailhandelsfuncties kan worden bebouwd. De Molenweg is, als gebiedsontsluitingsweg, berekend op deze intensiteiten.

Desalniettemin begrijpen wij de zorgen van omwonenden over de verkeersveiligheid op de Molenweg. Om die en andere redenen heeft de gemeenteraad ingestemd met het VCP (verkeerscirculatieplan) Middelharnis-Sommelsdijk Micro maatregelen, waarin is opgenomen dat de kruisingen Rottenburgseweg – Doetinchemsestraat en Doetinchemseweg – Zuidelijke Randweg worden aangepakt. Verder zal er bij het situeren van de inritten rekening worden gehouden met de toenemende drukte op de Hofjes. Omwonenden zullen bij de uitwerking van die maatregelen worden betrokken. Zie ook paragraaf 2.5 van de plantoelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Planregels:

- Artikel 1.40 Perifere detailhandel:

Aangepast naar: detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans;

- Artikel 1.49 Tuincentra

Aangepast naar: detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, alsmede de daarbij benodigde hulpmaterialen;

- Artikel 3.1.1. onder a:

Aangepast naar: één supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 2.662 m2 en een winkelverkoop vloeroppervlak van maximaal 1.645 m2;

- Artikel 3.2.1. onder b:

Aangepast naar: Er is uitsluitend één supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 2.662 m2 en een winkelverkoop vloeroppervlak van maximaal 1.645 m2 toegestaan;

- Artikel 4.1.3.

Aangepast naar:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' zijn de gronden bestemd voor perifere detailhandel in de vorm van:

- a. bouwmarkten;
- b. tuincentra;
- c. detailhandel in detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en fietsen tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 5.000 m2 per vestiging;
- d. voor nevenassortimenten gelden de volgende voorwaarden:
 1. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt;
 2. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Verbeelding:

Geen wijzigingen

Toelichting:

- Aan de toelichting is de paragraaf “2.4. Nadere onderbouwing locatiekeuze Lidl Middelharnis” toegevoegd. De notitie “nadere onderbouwing locatiekeuze Lidl Middelharnis” is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Paragraaf 3.2. Provinciaal beleid is aangevuld met het besluit en onderbouwing van de provincie om voor dit concrete geval maatwerk toe te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Planregels:

Geen

Verbeelding:

Geen

Toelichting:

- In paragraaf 3.1. is het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) toegevoegd.
- In paragraaf 3.3. is het gemeentelijk beleid uit de Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk (vastgesteld maart 2022) toegevoegd.
- In paragraaf 4.3. is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Hollandse Delta opgenomen.
- In paragraaf 4.8 is een geactualiseerde stikstofdepositieberekening met Aeries 2021 opgenomen.