

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2017

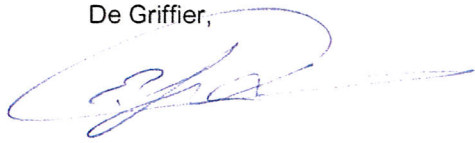
Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De raad besluit de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode' vast te stellen.
2. De raad besluit het bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012017P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. De raad besluit een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. De raad besluit, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

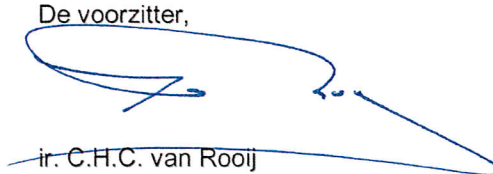
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 december 2017

De raad voornoemd,
De Griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode'.

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode' voorziet in de realisatie van een Lidl supermarkt op de locatie Boskantseweg 43-45 in Sint-Oedenrode.

Op de genoemde locatie gelden op grond van het geldende bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" de bestemmingen 'Detailhandel', waarbinnen een supermarkt rechtstreeks mogelijk is, en de bestemming 'Bedrijf'. Omdat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel' en het bouwplan voorziet in bebouwing buiten het bouwvlak en afwijkende bouwhoogtes is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode' biedt een juridische regeling voor de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' in 'Detailhandel' en een aanpassing van de bouwvlakken en bouwhoogtes op de locatie Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode om het bouwplan voor een supermarkt te kunnen realiseren. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan voorziet in een volledige detailhandelsbestemming op de locatie Boskantseweg 43-45, waar op grond van het geldende bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' naast detailhandel ook bedrijfsmatige activiteiten zijn toegelaten. Bovendien worden de bouw mogelijkheden binnen het plangebied in belangrijke mate gereduceerd, wat een planologische verbetering oplevert.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode' heeft na publicatie in de plaatselijke krant, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl met ingang van 15 juni 2017 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 26 juli 2017. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Ingekomen zienswijzen

1. ARAG Rechtsbijstand, Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond: namens bewoners Grutto 16, 5492 PL Sint-Oedenrode, en bewoners Geelgors 26, 5492 PN Sint-Oedenrode.
2. Bewoner Meerkoet 1, 5492 PM Sint-Oedenrode.
3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 41167320 AC Apeldoorn: namens bewoner Geelgors 28, 5492 PN Sint-Oedenrode.
4. DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam: namens bewoners Grutto 2, 5492 PL Sint-Oedenrode.
5. Bogaerts & Groenen advocaten, Postbus 127, 5280 AC Boxtel: namens bewoners Boskantseweg 47, 5492 BV Sint-Oedenrode.

Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven en vervolgens van een reactie voorzien. Voor zover daarbij mogelijkerwijs onderdelen van zienswijzen niet of niet exact zijn weergegeven, betekent dat niet dat deze buiten beschouwing zijn gelaten. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Tot slot is er een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Deze worden genoemd in de lijst van ambtshalve wijzigingen en aanpassingen na de reactie op de zienswijzen.

Zienswijzen

Ad.1: Bewoners Grutto 16 en Geelgors 26, Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

A. Aantasting woon- en leefklimaat

Indieners vrezen een significante aantasting van het woon- en leefklimaat door de komst van de supermarkt, het parkeerterrein en de bijhorende verkeersbewegingen. Zij geven aan dat zij geconfronteerd zullen worden met geluidsoverlast, trillingen en stankoverlast van het verkeer op het parkeerterrein en het verkeer dat van en naar het parkeerterrein rijdt. Daarnaast merken zij op dat er geen rekening is gehouden met het geluid van af- en aanrijden van winkelwagentjes op het parkeerterrein. Zij zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar bovenstaande aspecten, met name naar de geluidsbelasting.

B. Groenvoorziening

Indieners merken op dat op de schets op pagina 12 van de toelichting van het bestemmingsplan een groenvoorziening tussen de woningen en het terrein van de supermarkt, meer specifiek het parkeerterrein, is opgenomen. Zij zijn van mening dat deze groenstrook ook op de verbeelding moet worden opgenomen met de bestemming 'Groen' om de groenstrook te borgen en daarmee het woon- en leefklimaat van de indieners te beschermen.

C. Erfafscheidingen

Indieners geven aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er aan de zijde van de percelen Boskantseweg 47 tot en met 51 een erfafscheiding in de vorm van een muur van 2,50 meter hoog wordt gerealiseerd, vanwege de geluidssituatie en ter plaatse van de overige aansluitende percelen een erfafscheiding van ca. 1,80 meter hoog wordt aangebracht zodat een fysieke scheiding van het supermarkterrein en de omgeving wordt gerealiseerd. Indieners merken op dat hiervoor een voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen in de planregels.

D. Waardevermindering woning

Indieners merken op dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van hun woning.

E. Verkeersveiligheid

Indieners uiten hun zorg over de verkeersveiligheid. Zij zijn van mening dat de straat Geelgors en de omliggende infrastructuur van de wijk Vogelenzang niet geschikt zijn als ingang en toegangsroute van de supermarkt. Zij geven aan dat de omliggende straten te smal zijn en de ingang nabij een kruispunt is gesitueerd en wijzen erop dat de ter plaatse geldende maximumsnelheid van 30 kilometer per uur aangeeft dat de kwetsbare groepen verkeersdeelnemers bescherming verdienen. Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen dat de geplande supermarkt zal genereren betwisten zij de juistheid van de onderzoeken en conclusies. De daadwerkelijke aantallen liggen volgens de indieners hoger. Indieners zijn gelet op het bovenstaande van mening dat de hoofdingang aan de Boskantseweg zou moeten worden gerealiseerd.

F. Onderzoek

Indieners stellen dat de aan het plan ten grondslag liggende rapportages en onderzoeken onvoldoende en onzorgvuldig zijn. Zij vragen zich o.m. af met welke verkeersintensiteit exact gerekend is en of er wel is uitgegaan van maximale bezetting en maximaal mogelijke bezoekersaantallen.

G. Luchtkwaliteit

Indieners zijn van mening dat bij de berekeningen m.b.t. de luchtkwaliteit niet uit is gegaan van een 'worst-case scenario', terwijl dit in het kader van het bestemmingsplan wel is vereist. Men geeft aan dat uitgegaan dient te worden van maximale openingstijden en het maximaal mogelijk aantal parkeerplaatsen en verkeersbewegingen om een correcte berekening van de luchtkwaliteit te kunnen maken.

Reactie van burgemeester en wethouders:

A. Aantasting woon- en leefklimaat

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013', dat op 10 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Bedrijf' (en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1'). In het huidige bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' is binnen de bestemming 'Detailhandel' een supermarkt rechtstreeks toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen met een omvang van ca. 2.550 m² wat betekent dat eenzelfde hoeveelheid bruto vloeroppervlak rechtstreeks is toegestaan. Aan Lidl is op 25 februari 2014 vergunning verleend en deze is inmiddels onherroepelijk. De vergunning voorziet in de bouw van een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 1501 m² met de benodigde parkeergelegenheid. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Als de indieners het oneens waren met een supermarkt ter plaatse, dan hadden zij rechtsmiddelen kunnen en moeten aanwenden tegen het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning.

Indieners geven met name aan geconfronteerd te zullen worden met geluidsoverlast, trillingen en stankoverlast van het verkeer op het parkeerterrein en het verkeer dat van en naar het parkeerterrein rijdt. Zij merken tevens op dat er geen rekening is gehouden met het geluid van af- en aanrijden van winkelwagentjes.

In opdracht van Lidl Nederland GmbH (verder te noemen Lidl) is door adviesbureau Windmill Milieu en

Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de vestiging van Lidl gelegen aan de Boskantseweg te Sint-Oedenrode. Het rapport voldoet aan de Handleiding meten en rekenen industrielaawaai en uit de resultaten blijkt dat wordt voldaan aan de normen uit het activiteitenbesluit. Verder blijkt uit het rapport dat wordt voldaan aan de Best Beschikbare Technieken (BBT). In het rapport zijn winkelwagentjes overigens specifiek als relevante geluidsbron genoemd en onderzocht (zie o.a. akoestisch onderzoek par. 4.4: Bronnen).

B. Groenvoorziening

In het bestemmingsplan Lidl geldt in de betreffende zone van het plangebied de bestemming 'Detailhandel'. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken kunnen hier niet worden opgericht, omdat er geen bouwvlak ligt. In de zone kunnen o.a. groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. In ruimtelijke zin zijn beide invullingen passend en aanvaardbaar. Lidl is voornemens hier een groene zone aan te leggen. In de anterieure overeenkomst die de gemeente met Lidl heeft gesloten is echter geregeld dat deze zone door Lidl zal worden ingericht als parkeerterrein wanneer in praktijk blijkt dat er in de omgeving van Lidl parkeeroverlast ontstaat. Dit is geregeld om de zorg die omwonenden hebben geuit ten aanzien van het parkeren weg te nemen. Er wordt niettemin vanuit gegaan dat het berekende aantal van 144 parkeerplaatsen ruim voldoende is om de normale parkeerbehoefte van Lidl op te vangen.

C. Erfafscheidingen

In de erfafscheiding in de vorm van een muur van 2,50 meter hoog aan de zijde van de percelen Boskantseweg 47 tot en met 51 en een erfafscheiding van ca. 1,80 meter hoog om een fysieke scheiding van het supermarkterrein en de omgeving te realiseren is bewust voorzien in de planregels. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is niet nodig omdat de genoemde erfafscheidingen in ruimtelijke zin niet noodzakelijk zijn om het bouwplan te realiseren. Zonder de betreffende erfafscheidingen wordt nog steeds voldaan aan de normstelling uit het activiteitenbesluit milieubeheer (zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau).

D. Waardevermindering woning

Voor een eventuele waardevermindering van de woning als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan kan, na onherroepelijk worden van het plan, een planschadeverzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Ten aanzien van dit verzoek wordt op grond van de planschadeverordening van de gemeente advies ingewonnen bij een onafhankelijk adviseur.

Voor zover er sprake zou zijn van een voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in planschade, geldt op voorhand wel dat deze niet dusdanig zal zijn dat het bestemmingsplan om die reden niet kan worden vastgesteld. Daarbij is van belang dat hetgeen in dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt slechts beperkt afwijkt van de bestaande planologische en vergunde mogelijkheden. Verder kan het benutten van een detailhandelsbestemming en de in dit verband benodigde beperkte afwijkingen daarvan op deze locatie als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden gezien.

E. Verkeersveiligheid

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is omwille van de zorgvuldigheid door SVA Stiphout Verkeersadvies een verkeersadvies opgesteld. Bij het beoordelen van het aspect verkeer kan echter ook niet voorbij worden gegaan aan de planologische mogelijkheden en de vergunde situatie. Op grond daarvan zouden immers ook (bij realisatie van de bestemde / vergunde mogelijkheden) verkeerseffecten te verwachten zijn. Dat neemt niet weg dat het plan op zichzelf is beoordeeld, onder meer middels het uitvoeren van een concrete verkeerstelling en van daaruit bezien zijn de verkeersbewegingen vanwege het bouwplan van Lidl meegenomen. In het onderzoek wordt ook ingegaan op de wegbreedtes en wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen genoemd in het ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) 2012 van het CROW. De conclusie is dat de omliggende infrastructuur van het plan voldoet aan de richtlijnen. De wegen zijn erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur) en daarmee geschikt en veilig voor de afwikkeling van het verkeer, ook in de nieuwe situatie.

Verkeersgeneratie.

De juistheid van de gegevens met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen wordt betwijfeld.

Voor het vaststellen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317, kencijfers verkeersgeneratie en parkeren.

De CROW-kengetallen gaan uit van het Brutovloeroppervlak (BVO). De CROW-kengetallen hebben een bandbreedte. Omdat in het bouwplan alleen een uitbreiding van het BVO plaatsvindt en het aantal vierkante meters Verkoopvloeroppervlak (VVO) ongeveer gelijk blijft, is bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van het gemiddelde kencijfer. De extra vierkante meters BVO worden benut als o.a. sociale ruimte voor personeel en kantoorruimte en niet als verkoopvloeroppervlakte waardoor de conclusie gerechtvaardigd is dat deze extra vierkante meters niet leiden tot een hogere stroom van klanten c.q. verkeersbewegingen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat verwacht wordt dat de toename van verkeer als gevolg van de vestiging van de Lidl supermarkt geen problemen zal opleveren m.b.t. de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling ter plaatse. De hoogste (nieuwe) verkeersintensiteit wordt verwacht ter hoogte van de Leunestraat. Zoals ook volgt uit de in oktober 2012 verschenen CROW-publicatie 315 'Basiskennmerken wegontwerp, categorisering en inrichting van wegen', worden omgevingsfactoren betrokken bij de categorisering van wegen. In dit verband zijn geen maximaal acceptabele verkeersintensiteiten voor de verschillende wegcategorieën opgenomen. De maximale verkeersintensiteit op een weg is namelijk afhankelijk van de aanwezige omgevingsfactoren, zoals SVA Stiphout Verkeersadvies ook vermeldt in het rapport. Deze benadering is dan ook toegepast op de onderhavige situatie en dit heeft geleid tot de conclusie dat, gelet op de bestaande weginrichting van de Leunestraat, de geldende maximumsnelheid van 30 km/uur en het feit dat buiten de rijbaan wordt geparkeerd, door de toename van verkeer als gevolg van de vestiging van de Lidl supermarkt geen verkeersveiligheids- en verkeersafwikkelingsknelpunten worden verwacht.

F. Onderzoek

In het verkeersadvies is gebruik gemaakt van publicatie 317 van het CROW (Parkeerkencijfers en verkeersgeneratie). Dit is een richtlijn die landelijk (door gemeenten) wordt gehanteerd. Deze richtlijn is gebaseerd op gemiddelde ervaringscijfers en geeft het benodigd aantal parkeerplaatsen weer op een druk moment in een normale week. Het is immers niet efficiënt om te dimensioneren op uitzonderlijke pieken. Zo gaat de publicatie ervan uit dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn voor het normaal functioneren van een supermarkt op een normale zaterdag. De richtlijn

speelt dus niet in op excessen, zoals bijvoorbeeld de behoefte en verkeersgeneratie op de dag voor kerstmis.

Het verkeersadvies is gebaseerd op een aantal uitgangspunten die leiden tot verkeersintensiteiten en een parkeerbehoefte. Het plan voor de Lidl supermarkt is een nieuw concept. Daarbij wordt een andere benadering ten aanzien van brutovloeroppervlak (BVO) en verkoopvloeroppervlak (VVO) gehanteerd. Concreet voorziet het plan voor de Lidl supermarkt in verhouding in veel meer serviceruimtes en ondersteunende ruimtes. Omdat het verkoopvloeroppervlak nauwelijks toeneemt t.o.v. de reeds vergunde situatie, mag verondersteld worden dat de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte niet toenemen. De verhouding rechtvaardigt dat niet van de bovenkant van de norm wordt uitgegaan omdat deze zogenaamde 'nevenruimtes' niet resulteren in een toename van het aantal klanten, c.q. verkeersbewegingen.

G. Luchtkwaliteit

Naar aanleiding van deze zienswijze is de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) opnieuw om advies gevraagd. De ODBN heeft een beknopt aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit opgesteld. De conclusie van het onderzoek is dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat heeft.

Op basis van 'worst case aannames (al het verkeer rijdt over dezelfde weg heen en terug, uitgaan van zaterdagmiddag, de bestaande bijdrage van het gebied op de luchtkwaliteit is niet in mindering gebracht) is gebleken dat de bijdrage van het plan voor een Lidl supermarkt lager is dan 1,2 µg/m³ op de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide. Er resteert nog ruimte voor extra verkeersbewegingen totdat de bijdrage in betekenende mate is. En als de bijdrage in betekenende mate zal worden, is er geen aanleiding om overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit te verwachten. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het onderzoek naar de luchtkwaliteit is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan Lidl met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt tevens als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ad. 2 Bewoner Meerkoet 1, Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

A. Ontsluiting aan Meerkoet

De zienswijze richt zich met name tegen de primaire ontsluiting van de Lidl supermarkt aan de Meerkoet en de indiener heeft inhoudelijke opmerkingen over het verkeersadvies.

1. Indiener stelt dat in het ontwerpplan en het verkeersadvies met het aanhalen van de in 2014 verleende, onherroepelijke vergunning ten onrechte wordt gesuggereerd dat daarmee de vestiging van Lidl en meer specifiek de voorgestelde ontsluiting aan de Meerkoet en de parkeervoorzieningen geen punt meer zijn van discussie. Indiener is van mening dat de vergunning niet voorziet in voldoende parkeervoorzieningen en de verkeersafwikkeling geen onderdeel uitmaakt van het besluit. Afbeelding 2 op pagina 5 van het verkeersadvies geeft daarom een onjuiste weergave van de feiten.
2. Indiener is van mening dat de hoofdontsluiting van de supermarkt aan de Boskantseweg gesitueerd zou moeten worden, zoals dit ook bij de voormalige Boerenbond het geval was. Hij stelt dat het karakter en het profiel van de aansluitende wegen niet geschikt is voor een ontsluiting aan de Meerkoet richting Leunestraat en de entree van de woonwijk hierdoor extra belast wordt.
3. Indiener stelt dat bij de berekening van de verkeersgeneratie in het advies wordt uitgegaan van onjuiste uitgangspunten. Het advies gaat uit van Verkoopvloeroppervlak (VVO) terwijl daar geen deugdelijke onderbouwing voor wordt gegeven. Indiener vindt dat de zogenaamde 'nevenruimten', in tegenstelling tot wat in het verkeersadvies wordt beweerd, wel bijdragen aan een toename van het aantal klanten en/of

- verkeersbewegingen doordat Lidl zich positief onderscheid t.o.v. andere supermarkten en dat om die reden bij de berekeningen moet worden uitgegaan van het bruto vloeroppervlak / BVO (en niet vanuit verkoopvloeroppervlak/ VVO van de winkel).
4. Indiener stelt dat niet wordt onderbouwd waarom in dit geval sprake zou zijn van een discountsupermarkt.
 5. Indiener merkt op dat bij de berekeningen in het verkeersadvies geen rekening wordt gehouden met de 20 extra parkeerplaatsen die eventueel in de groenstrook gerealiseerd kunnen worden en de daaruit voortvloeiende verkeersbewegingen.
 6. Indiener stelt dat het aantal verkeersbewegingen genoemd op pagina 9 van het verkeersadvies (tussen 1.720 en 2.254) onjuist is. Dit getal zou tussen de 2.222 en 2.911 moeten liggen.
 7. Indiener zet vraagtekens bij de motivering van de keuze om van het gemiddelde kencijfer uit te gaan (pag. 9 verkeersadvies).
 8. Indiener is van mening dat het cijfermateriaal m.b.t. het toedelen van de verkeersgeneratie naar weekdays onevenwichtig is, m.n. richting de zaterdag en zondag.

B. Stedenbouwkundige aspecten

Indiener is van mening dat het pand de bebouwingslijn van de Boskantseweg zou moeten volgen, zodat het lint aan de Boskantseweg zou worden versterkt.

Reactie van burgemeester en wethouders:

A. Ontsluiting aan Meerkoet

1. In 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een Lidl supermarkt op de locatie Boskantseweg 43-45 in Sint-Oedenrode. Deze vergunning is onherroepelijk en onaantastbaar. Bij het beoordelen van het aspect Verkeer kan niet voorbij worden gegaan aan de bestaande planologische- en vergunde situatie. Op grond daarvan zouden immers ook (bij de realisatie van de bestemde/vergunde mogelijkheden) verkeerseffecten te verwachten zijn. Dit neemt niet weg dat het onderhavige plan omwille van de zorgvuldigheid op zichzelf is beoordeeld.
Lidl heeft een gewijzigd bouwplan ingediend omdat dit beter aansluit bij de trends in retail. Het gewijzigde plan voorziet in een toename van het brutovloeroppervlak (BVO) van 435 m². In de plantoelichting van het verkeersadvies (2.1) waarnaar wordt verwezen door de indiener, wordt in dit verband toegelicht dat het brutovloeroppervlak toeneemt maar dat het verkoopvloeroppervlak ten opzichte van de vergunning (nagenoeg) gelijk blijft en dat de extra vierkante meters benut worden als 'nevenruimte' (o.a. meer sociale ruimtes en kantoorruimte).
Voor het gewijzigde plan wordt opnieuw een procedure gevolgd. In dat kader is door SVA Stiphout Verkeersadvies onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van het nieuwe plan voor een supermarkt dat voorziet in twee ontsluitingen. Het plan is door de gemeente getoetst en voldoet verkeerskundig aan de daarvoor geldende normen en richtlijnen. Er zijn daarom geen redenen om de ontsluiting aan te passen.
2. Hier wordt verwezen naar het eerste punt en het verkeersadvies van SVA. Uit het onderzoek van SVA komt naar voren dat de ontsluiting aan de Meerkoet verkeerskundig voldoet aan de daarvoor geldende normen en richtlijnen. Het karakter en het profiel van de aansluitende wegen zijn daarmee geschikt voor een ontsluiting aan de Meerkoet richting Leunestraat.
3. In retail is verkoopvloeroppervlak (VVO) leidend voor omzetdoelstellingen c.q. het daaraan gekoppelde aantal klanten en verkeersbewegingen. In het nu voorliggende plan wijzigt het VVO niet. Dit is te zien in tabel 1 op pagina 6 van het verkeersadvies. Daarmee is het gerechtvaardigd ervan uit te gaan dat ook het aantal klanten en verkeersbewegingen niet toeneemt.
4. In publicatie 317 van het CROW-richtlijn wordt in paragraaf 3.4. onder discountsupermarkt Lidl specifiek genoemd.

5. Uitgangspunt is dat Lidl de behoefte aan 144 parkeerplaatsen genereert. Dit is berekend op basis van de CROW-richtlijn. Op basis daarvan is de verwachting dat de 20 extra plaatsen niet nodig zijn. Verkeersgeneratie en parkeren worden in het advies van SVA Stiphout Verkeersadvies afzonderlijk van elkaar beschouwd, conform de landelijke richtlijnen.
6. Indiener gaat, gezien genoemde cijfers, uit van 1923 m² BVO en de bovenkant van de bandbreedte voor een discountsupermarkt. Dit is het meest negatieve scenario. Dit scenario vindt de gemeente te zwaar omdat daarmee onvoldoende rekening wordt gehouden met de afwijkende verhouding BVO/VVO van het nieuwe plan van Lidl (zie ook onder punt 3).
7. De genoemde keuze heeft betrekking op de afwijkende verhouding BVO/VVO (zie onder punt 3 en 6)
8. Uitgangspunt in het onderzoek is dat de Lidl supermarkt 7 dagen per week is geopend. Voor het omrekenen van het weekendgemiddelde naar de zaterdag en zondag is echter geen vuistregel beschikbaar. De CROW-richtlijn voorziet daar niet in. Er kan om die reden geen onderscheid gemaakt worden naar de verkeersgeneratie op zaterdag en zondag. Daarom is uitgegaan van een 'worstcase benadering' waarbij het weekendgemiddelde volledig is toegerekend aan de zaterdag. In werkelijkheid zullen de etmaal intensiteiten op zaterdag lager zijn. In principe zal een weekendbezoeker op zaterdag of op zondag de Lidl supermarkt bezoeken.

B. Stedenbouwkundige aspecten

Het versterken van linten, door het aanvullen van de bebouwingslijn/rooilijn is inderdaad een stedenbouwkundig thema. In de onderhavige situatie, de ontwikkeling van een supermarkt, hoeft de bebouwing echter niet per definitie in dezelfde lijn te liggen als de rest van het lint, om een verantwoorde stedenbouwkundige invulling of een versterking van het lint te realiseren. Het bouwplan vult het lint aan en er ontstaat geen gat in het lint (i.e. functioneel onbenut/braakliggend terrein dat het lint daadwerkelijk onderbreekt) waardoor de ruimtelijke kwaliteit die het lint kenmerkt negatief wordt beïnvloed. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het bouwplan dan ook aanvaardbaar.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 3 Bewoner Geelgors 28, Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

A. Aantasting woongenot door ontsluiting en parkeren aan Meerkoet

Indiener stelt dat het bestemmingsplan leidt tot een aantasting van zijn woongenot doordat het voorziet in ontsluiting en parkeren t.b.v. de supermarkt aan de zijde van Meerkoet / Grutto ("achterzijde") van het perceel.

1. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel grenzend aan de tuin van de indiener de bestemming 'Bedrijf'. Indiener geeft aan dat hij, doordat niet mocht geparkeerd worden t.b.v. de bestemming 'Detailhandel' en er alleen vrachtverkeer mocht komen, hij hiervan weinig hinder ondervond. Nu het bestemmingsplan voorziet in een wijziging naar de bestemming 'Detailhandel' en ontsluiting en parkeren t.b.v. de supermarkt hier wel mogelijk wordt gemaakt, stelt de indiener dat hij hiervan veel hinder zal ondervinden. Het bestemmingsplan voorziet in 109 parkeerplaatsen aan de Meerkoet en 42 parkeerplaatsen aan de Boskantseweg. Los van de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te realiseren een toename van bijna 100%. Dit zal resulteren in een toename van het aantal verkeersbewegingen en een verslechtering van de luchtkwaliteit wat volgens de indiener zijn woongenot aantast.
2. Indiener stelt dat uit de verkeerscijfers blijkt dat de uitkomst van het onderzoek naar de luchtkwaliteit niet klopt. Hij voert aan dat er gerekend wordt met gemiddeld 1.019

- verkeersbewegingen terwijl op pagina 36 van de toelichting ('Verkeer') blijkt dat er uitgegaan moet worden van 2.800 extra verkeersbewegingen op een doordeweekse dag en 3.700 extra verkeersbewegingen in het weekend.
3. Indiener merkt op dat omdat aan de Meerkoetzijde de meeste parkeerplaatsen zijn en het hier mogelijk is om te parkeren tot aan de winkelingang, het aannemelijk is dat het grootste deel van de vervoersbewegingen zullen plaatsvinden op het parkeerterrein aan de Meerkoet. Hij plaatst daarom vraagtekens bij de aantallen van 4.600 verkeersbewegingen op werkdagen en 4.900 verkeersbewegingen op zaterdag ter plaatse van de Meerkoet.
 4. Indiener merkt op dat er bij de verkeersberekeningen is uitgegaan van de veronderstelling dat Lidl niet op zondag geopend is terwijl dit, gelet op de concurrerende supermarkten in Sint-Oedenrode en Lidl supermarkten in de omliggende gemeenten, die allemaal een zondag opstelling kennen, wel in de lijn der verwachting ligt.
 5. Indiener stelt dat ontsluiting via de Boskantseweg een beter alternatief is omdat deze weg breder is. Indiener wijst hierbij op de taak van de gemeente om alternatieve locaties te onderzoeken.
 6. Indiener geeft aan dat door de vestiging van Lidl de waarde van zijn woning zal dalen. Hij merkt op dat hij, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, een planschadeverzoek zal indienen. Gelet op het feit dat bij planschade een steeds groter deel voor eigen risico blijft, behoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven, aldus de indiener en zou er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gezocht moeten worden naar andere locaties waar het planschaderisico kleiner is.

Reactie van burgemeester en wethouders:

1. In 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een Lidl supermarkt op de locatie Boskantseweg 43-45 in Sint-Oedenrode. Deze vergunning is onherroepelijk en onaantastbaar. Deze vergunning is verleend op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Centrum' en voorziet in de bouw van een supermarkt en ook het parkeren is geregeld. In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Centrum' (op grond waarvan de vergunning is verleend) had het plangebied de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Bedrijfsdoeleinden-B'. De gronden met de bestemming 'Detailhandel' waren o.a. bestemd voor detailhandel en parkeervoorzieningen. De als 'Bedrijfsdoeleinden-B' bestemde gronden waren o.a. bestemd voor bedrijvigheid én als 'verblijfsgebied met parkeervoorzieningen', waardoor parkeren ten behoeve van de supermarkt mogelijk was. In tegenstelling tot hetgeen de indiener stelt is de realisatie van een supermarkt met parkeermogelijkheid grenzend aan de tuin van de indiener reeds mogelijk op grond van de eerder verleende vergunning. Lidl heeft echter een gewijzigd plan ingediend waarvoor een (bestemmingsplan)procedure wordt gevolgd. In dat kader zijn alle voor het plan relevante aspecten, waaronder verkeer en luchtkwaliteit, omwille van de zorgvuldigheid, onderzocht. Het plan is door de gemeente getoetst en voldoet aan de daarvoor geldende normen en richtlijnen. Zie ook zienswijze 1 onder G: luchtkwaliteit.
2. De toename van het verkeer heeft inderdaad gevolgen voor de omgeving. Met de toename van het verkeer worden echter geen normen voor luchtkwaliteit overschreden. Zie hiervoor zienswijze 1 onder G: luchtkwaliteit.
3. Het feit dat aan de zijde van de Meerkoet meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan aan de Boskantseweg is betrokken bij het uitgevoerde verkeersonderzoek. Dit onderzoek is getoetst door de gemeente en voldoet aan de betreffende normen en richtlijnen. De indiener verwacht daarbij dat er relatief meer gebruik gemaakt wordt van het parkeerterrein aan de Meerkoetzijde, omdat het terrein gunstiger ligt ten opzichte van de winkelingang. Aan de zijde van de Meerkoet liggen, net als bij het terrein aan de Boskantseweg overigens, parkeerplaatsen gunstig ten opzichte van de ingang. De verwachting is dat de ligging van de plaatsen op het parkeerterrein aan de Meerkoetzijde niet tot bijzonder verkeersgedrag zal leiden. Aangenomen wordt dat de bezoekers het parkeerterrein zullen gebruiken dat het meest gunstig ligt ten opzichte van de aanrijdroute. Zie ten aanzien van verkeer en parkeren ook de beantwoording van de zienswijze 1 onder E en F en zienswijze 2.

4. Uitgangspunt bij het onderzoek is dat de Lidl supermarkt 7 dagen per week geopend is. Voor het omrekenen van het weekendgemiddelde naar de zaterdag en zondag is echter geen vuistregel beschikbaar. De CROW-richtlijn voorziet daar niet in. Er kan om die reden geen onderscheid gemaakt worden naar de verkeersgeneratie op zaterdag en zondag. Daarom is uitgegaan van een 'worstcase benadering' waarbij het weekendgemiddelde volledig is toegerekend aan de zaterdag. In werkelijkheid zullen de etmaal intensiteiten op zaterdag lager zijn. In principe zal een weekendbezoeker op zaterdag of op zondag de Lidl supermarkt bezoeken.
5. Lidl heeft een plan voor een supermarkt ingediend en de gemeente heeft dit plan getoetst. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het plan met de tweezijdige ontsluiting voldoet aan de daarvoor geldende normen en richtlijnen. Er zijn daarom geen redenen om de tweezijdige ontsluiting aan te passen. De indiener stelt dat de Boskantseweg beter geschikt is voor de afwikkeling van het verkeer omdat deze weg breder is. De Boskantseweg is weliswaar breder, maar na de realisatie van de Zuidelijke Randweg is het gebruik van het Kofferen/Boskantseweg ontmoedigd door de aanleg van snelheid remmende maatregelen. Door de aanleg van deze voorzieningen is het gebruik van de route via Hertog Hendrikstraat, Kofferen en Boskantseweg niet beter geschikt voor de afwikkeling van het verkeer dan het gebruik van de ontsluiting Meerkoet – Leunestraat (Zuidelijke Randweg).
6. Voor zover sprake is van een voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in planschade geldt op voorhand dat deze niet dusdanig zal zijn dat het bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode', niet kan worden vastgesteld. Hetgeen in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wijkt namelijk slechts zeer beperkt af van de bestaande planologische en vergunde mogelijkheden. Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013', biedt reeds de mogelijkheid voor de realisatie van een supermarkt. Daarnaast heeft Lidl een onherroepelijke vergunning voor de bouw van een supermarkt op de onderhavige locatie. Voor het gewijzigde plan zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure alle relevante ruimtelijke aspecten onderzocht en door de gemeente beoordeeld. De gemeente is van oordeel dat de planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan is aangetoond en dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Gelet op het bovenstaande kan het benutten van de detailhandelsbestemming en de in dit verband benodigde afwijkingen daarvan op deze locatie als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden gezien en is er geen aanleiding om andere locaties te onderzoeken. Wanneer de indieners van mening zijn dat zij schade leiden als gevolg van het plan, kunnen zij, nadat het plan onherroepelijk is geworden, een planschadeverzoek indienen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 4 Bewoners Grutto 2, Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

- A. Onvolledigheid in de omschrijving van de strijdigheid van het bouwplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.*

Indieners merken op dat de omschrijving van de strijdigheid van het bouwplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, genoemd in de inleiding van de toelichting van het bestemmingsplan, onvolledig is. Zij stellen dat, gelet op de bepalingen genoemd in het geldende bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013', het bouwplan strijdig is met de bouwregels binnen de bestemming 'Detailhandel' en de bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming 'Bedrijf'.

- B. Indieners merken op dat bij een wijziging van het bestemmingsplan een belangenafweging dient plaats te vinden en zijn van oordeel dat er geen juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een aantal argumenten aangevoerd.*

1. Indieners vragen zich af waarom nu afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan om een Lidl supermarkt te realiseren terwijl er in 2014 vergunning is verleend voor een bouwplan voor een Lidl supermarkt dat wel in overeenstemming was met het bestemmingsplan. Indieners vinden dat bouwplan niet bezwaarlijk omdat hiermee hun woon- en leefgenot vrijwel onveranderd blijft in vergelijking tot de eerdere bebouwing van de Boerenbond.
2. Indieners vragen zich af waarom een uitbreiding van de totale bedrijfsoppervlakte (ten opzichte van het plan waarvoor in 2014 vergunning is verleend) noodzakelijk is.
3. Indieners zijn van mening dat het nu voorliggende bouwplan een grote impact heeft op hun woon- en leefgenot, omdat het bouwwerk met een hoogte van 4,7 meter oplopend tot 7 meter zich op korte afstand van hun woning bevindt, langs vrijwel de gehele achterzijde van hun perceel. Dit zal volgens de indieners tot gevolg hebben dat het uitzicht en de lichtinval in hun woning in belangrijke mate verslechtert. Dit wordt geïllustreerd met foto's die het uitzicht van de indieners laten zien ten tijde van de bebouwing van de Boerenbond.
4. Indieners merken op dat zij veel geluidsoverlast zullen ondervinden van de supermarkt door o.a. winkelend publiek, verkeer en parkeren en winkelwagentjes.
5. Indieners stellen dat zij van de extra verkeersbewegingen die het plan genereert, i.c. 2.800 op werkdagen en 3.700 op zaterdag, veel overlast zullen ondervinden.
6. Indieners zetten vraagtekens bij de stelling in het verkeersadvies dat er geen sprake is van een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak ten opzichte van het bouwplan waarvoor in 2014 vergunning is verleend terwijl de parkeerbehoefte van het nu voorliggende plan met 144 parkeerplaatsen een toename van 100% betekent t.o.v. de 77 parkeerplaatsen die bij het eerdere bouwplan zijn opgenomen.
7. Indieners merken op dat wanneer de in de voorschriften opgenomen installatie op het dak van de supermarkt, met een hoogte van 2,5 meter, zich bevindt aan de kant van hun woning, hierdoor de overlast die zij zullen ervaren toeneemt.

Reactie van burgemeester en wethouders:

A. Onvolledigheid in de omschrijving van de strijdigheid van het bouwplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

In de inleiding van de toelichting wordt in paragraaf 1.1 kort geschetst wat de aanleiding is geweest voor het nu voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 wordt vervolgens nader ingegaan op de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' en de mate waarin het nu voorliggende bouwplan hiervan afwijkt. Hier worden de door de indiener benoemde punten genoemd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de toelichting van plan geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en geen juridische binding heeft.

B. Indieners merken op dat bij een wijziging van het bestemmingsplan een belangenafweging dient plaats te vinden en zijn van oordeel dat er geen juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een aantal argumenten voor aangevoerd.

1. Lidl heeft een gewijzigd bouwplan ingediend omdat dit beter aansluit bij het nieuwe winkelconcept van Lidl. Indiener merkt terecht op dat het plan op een beperkt aantal onderdelen afwijkt van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' en de eerder verleende omgevingsvergunning. Omdat het plan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, wordt een procedure gevolgd waarbij alle relevante ruimtelijke aspecten zijn onderzocht en beoordeeld en er een integrale afweging van belangen heeft plaatsgevonden in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierbij zijn ook de belangen van de indiener meegewogen. De gemeente is van oordeel dat de planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan is aangetoond en dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De belangrijkste wijziging voor de indieners is dat het plan voorziet in een overschrijding van het bouwvlak van ongeveer 8 meter daar waar het perceel van Lidl grenst aan hun achtertuin. Tegenover deze overschrijding staat dat het bouwvlak aan de zijde van de

Grutto 4 meter is teruggelegd, in overeenstemming met de afstand die de gemeente hanteert bij bedrijfsbestemmingen in bestemmingsplannen, en de bouwhoogte daar is gemaximeerd op 4,7 meter. Dit wordt gezien als een planologische verbetering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan omdat op grond daarvan tot op de perceelsgrens gebouwd kan worden met een goothoogte van 4 meter en een dakhelling van 35° - 65°, waardoor een bouwhoogte van minimaal 11 meter kan worden gerealiseerd. Ook de verleende vergunning voorziet in bebouwing tot op de achterste perceelsgrens met een goothoogte van bijna 4 meter en een kap. Het nieuwe bouwplan van Lidl is ook in dit licht gezien. De vergelijking met de bebouwing van de Boerenbond gaat hier mank omdat het geldende bestemmingsplan meer (bouw)mogelijkheden biedt dan door de Boerenbond werden benut.

2. Het gewijzigde plan voorziet in de realisatie van een nieuw winkelconcept van Lidl. De extra vierkante meters worden niet benut als verkoopvloeroppervlak ("winkelvloeroppervlak") maar ingericht ter vergroting van het winkelcomfort van de klant en als sociale ruimte en kantoorruimte. Dit blijkt ook uit tabel 1 van het verkeersadvies van SVA (vergelijking vloeroppervlak verleende omgevingsvergunning en het nieuwe bouwplan).
3. Zie hiervoor ook onder punt 1. De impact van het bouwplan op het uitzicht en de lichtinval van de woning van de indieners is meegewogen bij de beoordeling van het plan. Daarbij zijn ook de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en de verleende vergunning betrokken. Wanneer de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' biedt (volledig) worden benut, heeft dit al aanmerkelijke gevolgen voor de genoemde aspecten. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunning is niettemin dat het plan voorziet in bouwmogelijkheden in het verlengde van de achtertuin van de indieners. Omdat de bouwgrens 4 meter uit de perceelsgrens is gelegd en de bouwhoogte ter plaatse is begrenst tot 4,7 meter, blijft de impact m.b.t. uitzicht en lichtinval echter beperkt en is het plan in overeenstemming met 'een goede ruimtelijke ordening'. Met betrekking tot de lichtinval wordt verder opgemerkt dat de woning en de tuin ten zuiden van het perceel van Lidl liggen. Het gebouw zal daardoor geen schaduwen werpen op het perceel of de woning waardoor dit geen negatieve gevolgen heeft voor de lichtinval.

De bouwhoogte van 7 meter geldt voor een beperkt deel van het bouwplan en bevindt zich op een redelijke afstand van de achterste perceelsgrens van Grutto 2, waardoor de invloed van dit deel op het uitzicht van de indieners minimaal zal zijn. Tot slot wordt opgemerkt dat er sprake is van een stedelijke omgeving waar de nodige dynamiek te verwachten is.

4. Zie hiervoor ook zienswijze 1 onder A. In opdracht van Lidl is door adviesbureau Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het rapport voldoet aan de Handleiding meten en rekenen industrielawaai en uit de resultaten blijkt dat wordt voldaan aan de normen uit het activiteitenbesluit. Verder blijkt uit het rapport dat wordt voldaan aan de Best Beschikbare Technieken (BBT). In het rapport zijn winkelwagentjes overigens specifiek als relevante geluidsbron genoemd en onderzocht (zie o.a. akoestisch onderzoek par. 4.4: Bronnen).
5. De gevolgen van de toename van verkeer zijn onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek en het aanvullende onderzoek naar luchtkwaliteit (zie zienswijze 1 onder G) blijkt dat de gevolgen van de toename van verkeer binnen de betreffende normen blijven.
6. De 77 parkeerplaatsen waar de indiener op doelt hebben geen betrekking op het eerdere bouwplan van Lidl waarvoor vergunning is verleend, maar op de voormalige vestiging van de Boerenbond. Voor het bouwplan van Lidl is aangesloten bij de landelijke CROW richtlijnen en bandbreedtes. Zie hiervoor ook zienswijze 1 onder F en zienswijze 2 onder 6. Bij een discountsupermarkt in weinig stedelijk gebied hoort volgens CROW uitgave 317 een parkeernorm met een bandbreedte van 6,5 tot 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. In de vergunde situatie is de bovenkant van de bandbreedte (8,5 pp/100 m² BVO) gehanteerd en gekoppeld aan het bruto vloeroppervlak (1.488 m²). Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt dan 127. In de nieuwe situatie is uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte (7,5 pp per 100 m² BVO) waarmee de parkeerbehoefte 144 parkeerplaatsen bedraagt. De reden hiervoor is dat het verkoopvloeroppervlak nagenoeg gelijk is aan de vergunde situatie (zie tabel 1 op pagina 6 van het verkeersadvies waaruit

blijkt dat het verkoopvloeroppervlak van het nieuwe bouwplan met ongeveer 4 m² toeneemt). Gelet op het gegeven dat in retail het verkoopoppervlak leidend is voor de omzetdoelstellingen en de daaraan gekoppelde hoeveelheid klanten en verkeersbewegingen, is dit een reëel uitgangspunt.

7. De bedoelde dakopbouw ten behoeve van koelinstallaties is In het bestemmingsplan Lidl opgenomen in de regels en op de verbeelding als specifieke bouwaanduiding – ‘dakunit’ en is gesitueerd aan de linkerzijde van het pand in de nabijheid van het parkeerterrein aan de Boskantseweg. Gelet op de afstand vanaf de achterste perceelsgrens van het perceel aan de Grutto 2 tot de locatie van de dakunit, de hoogte ervan (2,5 meter) en de differentiaties in bouwhoogtes van het pand, ligt de door de indieners gevreesde overlast niet in de rede.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 5 Bewoners Boskantseweg 47, Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

A. Strijdigheid goede ruimtelijke ordening

1. Indieners stellen dat met de op 27 februari 2014 verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van een supermarkt ter plaatse van het plangebied geen rekening mag worden gehouden in de onderbouwing van het plan omdat er tot op heden geen uitvoering is gegeven aan de genoemde vergunning en deze om die reden in aanmerking komt voor intrekking op grond van de Wabo.
2. Indieners stellen dat het bouwplan dat nu voorligt aangemerkt moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarmee een supermarkt van 1.923 m² gerealiseerd wordt.
3. Indieners zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de eerste en tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. De argumenten en conclusies genoemde op pagina 16 en 17 van de toelichting van het plan trekken de indieners in twijfel.
4. Indieners bestrijden dat wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik op grond van artikel 3.1 onder 2 van de Verordening Ruimte. Er is volgens indieners sprake van een uitbreiding van het op grond van het bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag omdat realisatie van het plan voor een supermarkt buiten het toegestane ruimtebeslag voor detailhandel plaatsvindt. Daarbij vragen indieners zich tevens af waarom de ruimtelijke ontwikkeling niet binnen het toegestane detailhandel ruimtebeslag kan plaatsvinden.
5. Indieners stellen dat het plan in strijd is met het regionaal beleid omdat er geen sprake is van concentratie in het kernwinkelgebied. Er is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens de indieners. Het feit dat ter plaatse al een detailhandelsbestemming geldt en de eerder verleende vergunning waarnaar wordt verwezen zijn hierbij naar hun mening niet relevant.
6. Indieners merken op dat ten onrechte geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Volgens indieners moet het plan worden aangemerkt als een volledig nieuwe ontwikkeling en overschrijdt het plan met een oppervlakte van 1.923 m² de geldende drempelwaarde.
7. Indieners stellen dat er ook onjuiste conclusies zijn verbonden aan de Detailhandelsvisie en de Centrumvisie Sint-Oedenrode, waarbij verwezen wordt naar de argumenten genoemd in punt 1 tot en met 5.

B. Belangen indieners

Indieners stellen dat het plan een aanzienlijk effect heeft op hun woon- en leefklimaat.

1. De verhoging van het pand met de kantine leidt volgens indieners tot een aanzienlijke schaduwwerking op hun perceel. Het plan is volgens indieners onzorgvuldige voorbereid omdat er geen bezonningsstudie is uitgevoerd en er om die reden geen goede afweging van belangen heeft kunnen plaatsvinden.

2. Het gebruik als kantine leidt volgens de indieners, gelet op de beperkte afstand en de hoogte van 7,5 meter, tot een aantasting van hun privacy omdat vanuit de kantine en vergaderruimtes rechtstreeks in de tuin en zelfs in de woning gekeken kan worden. De muur van 2,5 meter, genoemd in de toelichting van het plan, zal die aantasting volgens hen niet wegnemen. De indieners zijn van mening dat de aantasting van hun privacy onaanvaardbaar is en uit de toelichting van het plan niet blijkt dat deze belangen zijn meegewogen.
3. In de 'Beschouwing BBT' is volgens indieners geen rekening gehouden met de omstandigheid dat winkelend publiek (veelal met winkelwagentjes) gebruik zal maken van de voetgangersdoorloop grenzend aan de achterzijde van de tuin van indieners om naar de parkeerplaats en ingang van Lidl te komen en gaan, wat zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
4. Indieners stellen dat, gelet op de geringe afstand van het plan tot de woning, meerdere geluid reducerende maatregelen vereist zijn. De geplande muur is volgens hen onvoldoende en kan de aantasting van het woon- en leefklimaat van de indieners niet wegnemen.
5. Volgens indieners kan uit de toelichting van het plan niet worden afgeleid dat de hinder die zij zullen ondervinden van overlast en lichtinval in de avond en nacht in de besluitvorming betrokken is.

Reactie van burgemeester en wethouders:

- A. *Strijdigheid goede ruimtelijke ordening*
 1. Het intrekken van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college; het is geen verplichting. Omdat het college in afwachting van het nu voorliggende bouwplan niet is overgegaan tot intrekking van de vergunning, is de vergunning nog steeds actueel en kan Lidl hieraan uitvoering geven.
Een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft zelfstandige rechtskracht en er mag vanuit worden gegaan dat deze vergunning in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Bestemmingsplan Lidl voorziet in realisatie van een bouwplan dat in beperkte mate afwijkt van het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunning. Voor de vergelijking van de planologisch bestaande (vergunde) situatie en de nieuwe planologische situatie is de vergunning daarom zeker relevant. Dat de gemeente het recht heeft om deze niet gerealiseerde vergunning in te trekken, doet geen afbreuk aan de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 2. Indien een plan geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet het in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, Amersfoort). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016 Zundert).
In de plantoelichting is vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, mede gelet op de bestaande gebruiksmogelijkheden voor detailhandel / supermarkt. De laddertoets is echter niet noodzakelijk omdat met het plan, ten opzichte van de bestaande planologie, meters vloeroppervlak uit de markt worden gehaald. Door de gehanteerde wijze van bestemmen wordt voorzien in zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van onnodig ruimtebeslag (bestaand: 2.550 m² BVO + verdiepingsmogelijkheden; nieuw: 1.950 m² + bouwhoogte maatbestemd). Uit jurisprudentie blijkt dat, ook als het bouwvlak wordt uitgebreid (hier: aangepast), er onder deze omstandigheden geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Op 1 juli 2017 is de regeling voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' gewijzigd. In de plantoelichting is nog de oude regeling toegepast. Dit heeft geen gevolgen voor de onderbouwing van het plan. De toelichting wordt aangepast aan de nieuwe regeling.
 3. Zie ook onder 2. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' die in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening staat, is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. In tegenstelling tot hetgeen de indieners stellen bestaan er geen afzonderlijke treden meer. De regeling stelt nu slechts dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die

- ontwikkeling. De begripsbepalingen (en daarmee de jurisprudentie) ten aanzien van 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zijn niet gewijzigd. De bedoelde omschrijving is gegeven (zie ook de paragrafen in de toelichting over gemeentelijk beleid), waarmee voldaan wordt aan deze bepaling.
4. Op pagina 20 en 21 van de toelichting (paragraaf 4.2.2) wordt duidelijk uiteengezet hoe het plan zich verhoudt tot de regels van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Indien er gemotiveerd wordt waarom de ontwikkeling niet plaats kan vinden binnen het bestaande stedelijke ruimtebeslag en er toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, voldoet het plan reeds aan de regels van de Verordening ruimte. Deze motivering is ruimschoots gegeven. Volgens de toelichting van artikel 4 (stedelijke structuur) van de Verordening ruimte geldt binnen het bestaand stedelijk gebied als uitgangspunt dat de gemeente vrij is om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Daar voldoet het plan bij uitstek aan. Volgens artikel 4.7 van de Verordening ruimte kan een bestemmingsplan in bestaand stedelijk gebied voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie, tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Daarvan is in dit geval geen sprake. Bij een planvergelijking tussen het vigerende en het nu voorliggende bestemmingsplan is zelfs sprake van een afnemend ruimtebeslag ('footprint'). Dit past heel goed binnen de kaders van de Verordening ruimte en de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook onder 2.
 5. De Regionale Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant stelt inderdaad dat nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk een plek dienen te krijgen in structuurbepalende winkelgebieden. Ook de lokaal verzorgende centrumgebieden hebben in die structuur een belangrijke verzorgingspositie. Dit uitgangspunt dient ter behoud van de detailhandelstructuur. Het sluit echter een solitaire vestiging buiten een winkelconcentratiegebied niet uit.
In juridisch-planologische zin worden er ten opzichte van de geldende planologie meters vloeroppervlak 'uit de markt' gehaald (oud: 2550 m² BVO + verdiepingsmogelijkheden; nieuw 1950 m² + bouwhoogte maatbestemd), wat goed in het beleid past.
Nieuwe initiatieven, die afwijken van vigerende bestemmingplannen, dienen afgewogen te worden op de effecten voor winkelgebieden in de invloedssfeer van het initiatief. De impact van het initiatief is ook afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief in relatie tot het verzorgingsgebied waar de ontwikkeling geprojecteerd is. Daarbij kan niet voorbij worden gegaan aan de bestaande planologische mogelijkheden, waardoor met een gebonden beschikking een supermarkt met een grotere gebruiksruimte (BVO en VVO) vergund kan worden.
In het geval van de detailhandelstructuur voor supermarkten is deze analyse uitgevoerd middels het rapport "Ruimtelijk functionele effectenanalyse, Albert Heijn, Sint Oedenrode, juli 2016, BRO", waar in de toelichting naar verwezen wordt. Daarin wordt geconstateerd dat met de beoogde ontwikkeling van een duurzame ontvrichting van de detailhandelsstructuur geen sprake zal zijn.
 6. Zie ten aanzien van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' de beantwoording in voorgaande punten. De afstemming waar indieners op doelen is hier niet aan de orde. Het verkoopvloeroppervlak (VVO), ook wel winkelvloeroppervlak (WVO) genoemd, waar het gaat om de voor klanten toegankelijke ruimten, betreft slechts 1.110,2 m². Daarmee blijft de winkel onder de drempelwaarde van > 1.500 m² WVO (vanaf die grens zou het volgens het beleid en beschouwd als een nieuwe ontwikkeling een beperkt en zeer beperkte regionale winkel betreffen). In dit geval zou zelfs in het geval het VVO > 1.500 m² zou zijn, geen afstemming gezocht hoeven te worden, omdat er sprake is van bestaande rechten (2.550 m² BVO > 1.500 m² VVO) die direct vergund kunnen worden met een beschikking. Onder die omstandigheden is afstemming ook niet aan de orde. De toename ten opzichte van de vergunde situatie is slechts 4,2 m² VVO.
 7. De argumenten in de zienswijzen geven geen aanleiding om te veronderstellen dat de conclusies die getrokken zijn, onjuist zijn. Zie ten aanzien van het beleid paragraaf 4.4.2 van de toelichting en hetgeen hiervoor in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en het regionale beleid is gesteld, ook ten aanzien van de bestaande planologische mogelijkheden en rechten.

B. Belangen indieners

1. Ook ten aanzien van de schaduwwerking kan niet voorbij worden gegaan aan de geldende planologie en de verleende vergunning. Het huidige totaalplan is in verschillende opzichten, in het licht van schaduwwerking, een verbetering ten opzichte van de bestaande planologische situatie en de vergunde situatie. Zo is onder de geldende planologie een veel ruimer bouwvlak opgenomen richting de Boskantseweg, grenzend aan het perceel van indieners. Voor hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Detailhandel' geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 5 meter, waarbij tevens bepaald is dat deze moeten worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°. Daarnaast kan ter hoogte van de op de bedrijfsbestemming tot 4,5 meter worden gebouwd. Daarom is er geen aanleiding geweest om te veronderstellen dat de schaduwwerking onaanvaardbaar is en dat op basis van beschikbare gegevens geen belangenafweging kon plaatsvinden. Vanwege de zorgvuldigheid is alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd voor het perceel Boskantseweg 47. Uit de studie blijkt dat het betreffende perceel volgens de TNO normen geen overlast ondervindt van het bouwplan van Lidl. Het grootste effect van de schaduw op het perceel vindt plaats tussen 10.00 uur en 12.00 uur in de ochtend. Het effect van de schaduw op de gevel van de woning is zeer beperkt. Hierbij is ook van belang dat er sprake is van een bestaand stedelijk gebied waarin een bepaalde schaduwwerking altijd wel aan de orde is. De bezonningsstudie is als aparte bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
2. Ook ten aanzien van de privacy en zichtlijnen is de geldende planologie relevant, zie de beantwoording hiervoor ten aanzien van schaduwwerking onder punt 1. Daar komt bij dat de kantine en de vergaderruimtes niet de meest intensief gebruikte ruimtes van het nieuwe pand zijn en niet/nauwelijks een directe zichtlijn zullen hebben ten aanzien van de tuin van indieners. Overigens is er geen aanleiding om te moeten concluderen dat er sprake is van zodanige inbreuk op de privacy, dat het plan ruimtelijk onaanvaardbaar moet worden geacht, waarbij ook van belang is dat het een bebouwd binnenstedelijk gebied betreft.
3. De bedoelde geluidsbronnen zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. De situatie is akoestisch aanvaardbaar. Het akoestisch onderzoek is aangevuld.
4. De onderzoeksresultaten (akoestisch onderzoek adviesbureau Windmill) geven geen aanleiding tot het treffen van nadere geluid reducerende maatregelen.
5. Onduidelijk is welke lichthinder precies wordt gevreesd. Opnieuw geldt dat op grond van de geldende planologie in ruimtelijke zin meer lichthinder te vrezen valt dan het onderhavige 'maatbestemmingsplan'. Daar komt bij dat van lichthinder in de avond en nacht gelet op de openingstijden van de winkel per definitie slechts beperkt sprake zal zijn. Het betreft hier overigens een stedelijke omgeving, waarbij enige vorm van lichtinval niet ongebruikelijk is.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan Lidl. De volgende aanpassingen / aanvullingen zijn gedaan:

- Aanvulling akoestisch onderzoek, m.b.t. de voetgangersdoorgang.
- Bezonningsstudie Boskantseweg 47.
- Actualisatie regeling ten aanzien van de 'ladder voor duurzame verstedelijking.

Ambtshalve wijzigingen en aanvullingen

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Lidl, Boskantseweg 43-45 Sint-Oedenrode' geeft aanleiding tot een aantal amtsshalve aanpassingen die hierna worden genoemd.

Regels:

1. Begrippenlijst, artikel 1.51(voorgevel) wordt gewijzigd in: de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree gesitueerd is.
2. Artikel 3, Detailhandel, artikel 3.2.3 onder b3 wordt gewijzigd in: erf- en terreinafscheidingen, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter, m.u.v. erf- en perceelafscheidings evenwijdig en direct gelegen aan de Boskantseweg, waar een maximale hoogte is toegestaan van 2 meter en waarbij de erf- en perceelafdeling transparant en half open is uitgevoerd.

Toelichting

1. Hoofdstuk 4, Beleidskader: actualisatie regeling ten aanzien van de 'ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

1. Windmill, *Akoestisch onderzoek ten behoeve van Lidl supermarkt gelegen aan de Boskantseweg te Sint Oedenrode, rapportnummer P17.008-02*, 12 oktober 2017. Aanvulling m.b.t. voetgangersdoorgang.
2. Omgevingsdienst Brabant-Noord, *Onderzoek luchtkwaliteit Boskantseweg 43-45, Sint-Oedenrode, projectnummer Z/053439*, 28 augustus 2017.
3. Gemeente Sint-Oedenrode, *Bezonningsstudie, Boskantseweg 47, Sint-Oedenrode*, oktober 2017.