



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Het bestemmingsplan Centrum Schaijk geeft de bouw- en gebruiksregels voor de gronden van de nieuwbouwlannen in het centrum van Schaijk, globaal gelegen in de driehoek die gevormd wordt door de straten Schutsboomstraat, Pastoor van Winkelstraat en Europaplein.

In februari 2015 stemde de gemeenteraad in met het Centrumplan Schaijk. Ten behoeve van bouwdeel 1 (de bebouwing waarin een Albert Heijn supermarkt voorzien is en de bebouwing met het torentje) en bouwdeel 2 (Emté) en de omliggende openbare ruimte is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

### **1.2 Procedure**

Op 16 juni 2015 heeft ons college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak en het vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan (en alle bijbehorende stukken) hebben met ingang van 27 juni 2015 tot en met donderdag 30 juli 2015, dus bijna vijf weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In dezelfde periode hebben de vooroverleginstanties, te weten provincie Noord-Brabant, brandweer en het waterschap de mogelijkheid gekregen om een reactie te geven op het plan. Tijdens de inspraak- en vooroverlegtermijn heeft een informatieavond over het plan plaatsgevonden op 8 juli 2015.

Wij hebben zes inhoudelijke reacties gehad op het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap Aa en Maas en de Brandweer Brabant Noord heeft in haar reactie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De reacties worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Zowel de regels, de verbeelding en de toelichting zijn gewijzigd ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan. (De hoofdopzet van het plan is niet gewijzigd.) Enerzijds is dit als gevolg van de informatie en vragen afkomstig uit de inspraak- en vooroverlegreactie en anderzijds om het bestemmingsplan goed te laten aansluiten op de aanvragen om omgevingsvergunning de voor bouwdeel 1 (Albert Heijn en torengedebouwtje met bovenwoningen) en bouwdeel 2 (uitbreiding aansluitend op de Emté) zijn ingediend.

*Het college van burgemeester en wethouders van Landerd.*

## **2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES**

### **Inspraakreactie 1 Provincie Noord-Brabant**

#### **Samenvatting**

In de inspraakreactie concludeert de provincie dat het plan een uitvoerige ladderonderbouwing bevat, regionaal is afgestemd en dat de ontwikkelingen passen binnen de regionale woningbouwafspraken en binnen de (in concept) vastgestelde regionale detailhandelsvisie en –afspraken.

De provincie mist een onderbouwing van de wijze waarop zal worden omgegaan met de achterblijvende locaties buiten het dorpscentrum die vrij komen als gevolg van de realisatie van dit plan. Gevraagd wordt het plan aan te vullen met een dergelijke onderbouwing.

#### **Besluit**

De inspraakreactie is ongegrond.

#### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Toelichting van het college**

In paragraaf 3.5 van het voorontwerpbestemmingsplan is de verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn uiteengezet en de verwachte verbetering van het supermarktaanbod, de ruimtelijke concentratie die ontstaat en de transformatie van verschillende lege winkelpanden centraal in het dorp. De fysieke uitstraling van het dorp zal aanzienlijk verbeteren door realisatie van het plan.

Ook is in de betreffende paragraaf de mogelijke leegstand die kan ontstaan benoemd. De verplaatsing van de Albert Heijn, de eventuele verplaatsing van de andere zaken en/of de vestiging van nieuwe zaken in het centrumplan zal mogelijk resulteren in een toename van de winkelleegstand in Schaijk, maar het zal daarbij met name gaan om verspreid liggende winkels. Verloedering van een straat of gebied zal daarom naar verwachting niet aan de orde zijn. Omdat momenteel, voorafgaand aan de realisatie van de plannen, niet te voorspellen is welke panden/locaties leeg zullen komen is het vooraf nemen van maatregelen niet goed mogelijk. Wij gaan en kunnen het wijzigen van de bestemming vooraf niet verplichten. Het is overigens ook goed mogelijk dat eigenaren hun pand weer aan een andere partij willen verhuren, passend binnen de geldende bestemming.

Wij achten het wegbestemmen van de commerciële functies op de achterblijvende locaties, gelet op het bovenstaande niet noodzakelijk en niet haalbaar en wenselijk gelet op de planschadeclaims die daarmee gepaard zullen gaan.

De effecten op de omgeving zullen in de meeste gevallen heel beperkt zijn en bij sommige panden ligt een omzetting naar een woonfunctie voor de hand. De gemeente zal herinvulling van leegstaande (winkel)panden waar mogelijk faciliteren.

In een eerstvolgende wijziging van de herziening van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Schaijk zal worden afgewogen of het opnemen van een wijzigingbevoegdheid naar wonen voor de betreffende locaties passend is.

Nogmaals benadrukken wij dat het centrumplan erop gericht is om winkels te concentreren in het centrum en ter plaatse van leegstaande panden in het centrum nieuwbouw te ontwikkelen ten behoeve van het creëren van een compact en leefbaar centrum. Er wordt slechts een beperkt aantal vierkante meter toegevoegd met het plan. Eventuele vrijkomende locaties zullen verspreid in de kern gelegen zijn. Het plan is besproken in het ruimtelijke regionaal overleg wonen van 27 januari 2015 en akkoord bevonden.

## **Inspraakreactie 2. bewoners Europaplein 17**

### **Samenvatting**

Insprekers wijzen erop dat de weg die wordt gesitueerd tussen de Schutsboomstraat en het Europaplein niet in het verlengde van de woonkamer van Europaplein 17 moet komen te liggen omdat in de avonduren de autolichten dan recht de woonkamer in schijnen.

Insprekers willen voorts worden geïnformeerd over de verkeers- en snelheidsmaatregelen die worden genomen gelet op de toenemende verkeersdrukke.

### **Besluit**

De inspraakreactie is ongegrond.

### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Toelichting van het college**

In de geplande toekomstige situatie is de ruimte naast de woning met adres Europaplein 4 ingericht ten behoeve van parkeren en het in- en uitrijden van het parkeerterrein. In de huidige situatie is er ook een in-/uitrit aanwezig voor het bestaande Europaplein. Zowel in de bestaande als de toekomstige situatie heeft het terrein voor de woning met nummer 17 een verkeersbestemming. Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting toenemen in de toekomstige situatie, maar niet alle extra verkeersbewegingen zullen plaatsvinden via de te realiseren in-/uitrit aan de Europapleinzijde van het plan, omdat het groot deel van het verkeer ook de Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat zal benutten om het parkeerterrein te bereiken en te verlaten.

In de huidige situatie is de woning Europaplein gesitueerd tegenover de op-/uitrit van het bestaande parkeerterrein Europaplein. Ook in de huidige situatie kunnen autolichten de woning inschijnen.

Bij de verdere voorbereiding van de uitvoering van het plan kan worden gezien of er maatregelen te treffen zijn om eventuele ongewenste effecten aan te pakken.

Door de situering van de in-/uitrit en de oriëntatie van de woning (niet haaks op de in-/uitrit) kan de overlast van autolichten naar verwachting beperkt blijven.

Er worden geen specifieke verkeers- en snelheidsremmende maatregelen getroffen. Het gebied wordt ingericht als 30-km/h gebied, zoals momenteel ook al het geval is.

### **Inspraakreactie 3. eigenaren Haku Witgoed, Europaplein 9**

#### **Samenvatting**

Insprekers geven aan, als eigenaren van het in het centrum gelegen bedrijf, de ontwikkeling van het centrumplan toe te juichen, maar voorzien echter ook enkele knelpunten.

Insprekers wijzen erop dat in het relatief smalle gedeelte van de weg Europaplein, ter hoogte van hun bedrijf, diverse vervoersbewegingen door het plan gecombineerd moeten worden en dat dit tot een voor het bedrijf onwerkbaar situatie leidt.

De combinatie van laden en lossen van de Albert Heijn met grote vrachtwagens, een bushalte waar gestopt wordt, laden en lossen voor de Haku (4 á 5 maal per dag), een pick-up point van de Albert Heijn, en een verkeersluw deel van de Pastoor van Winkelstraat tussen het Europaplein en de kruising Runstraat/Schutsboomstraat, leidt tot verkeersproblemen, verwachten insprekers.

Bovendien is er meer manoeuvreerruimte nodig voor de grote vrachtwagens en andere parkeerbewegingen.

Insprekers concluderen dat de locatie van de laad- en losplaats zeer onzorgvuldig is gekozen en in het geheel niet wenselijk is.

#### **Besluit**

De inspraakreactie is ongegrond.

#### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Toelichting van het college**

Naar verwachting leidt de toename van het verkeer niet tot een onwerkbaar situatie voor het bedrijf. De huidige bestemming van de straat Europaplein is een verkeersbestemming. Ook in de toekomstige situatie krijgt het Europaplein een verkeersbestemming. Gelet op de inrichtingstekeningen die momenteel voor handen zijn verwachten wij dat het laden en lossen voor zowel de Haku als de supermark het parkeren en de rijbaan gerealiseerd kan worden binnen deze bestemming.

Over de voorlopige herinrichting van de straat Europaplein is al meerdere malen overleg gevoerd met de insprekers. Als de herinrichting verder vorm krijgt vindt wederom overleg plaats. Voor de herinrichting van de openbare ruimte wordt een separaat communicatietraject doorlopen, parallel aan de planontwikkeling.

Ook zal tijdens dit traject bekeken worden wat de meest passende plaats is voor de bushalte langs het Europaplein

De straat zal worden ingericht met ruimte voor een rijbaan en parkeren. Het laden- en lossen van de toekomstige Albert Heijn vindt in pandig plaats en is zodanig vorm gegeven dat er zo spoedig mogelijk een vrachtwagen kan indraaien. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de vrachtwagens het laad- en losdock zullen bereiken via de Pastoor van Winkelstraat en het Europaplein waarbij de vrachtwagen naar achteren het laad- en losdock indraait (zie verkeersnotitie)

In de bij het bestemmingsplan opgenomen verkeersnotitie is berekend dat ten aanzien van de verkeersafwikkeling geen problemen te verwachten zijn en de kans dat er lange wachttijden voor het verkeer ontstaan bij het inrijden van een vrachtwagen in het loading dock klein is. Enig oponthoud is vanzelfsprekend niet te vermijden en acceptabel, gelet op het feit dat het een 30 km/h-gebied betreft, waarbij doorstroming een meer ondergeschikte functie heeft.

Van een verkeersluwe inrichting aan de Pastoor van Winkelstraat is, zoals inspreker stelt, geen sprake. De inrichting van de Pastoor van Winkelstraat zal wijzigen, maar niet op een wijze waarmee de doorstroming wordt belemmert ten opzicht van de huidige situatie.

## **Inspraakreactie 4. eigenaren Schutsboomstraat 11B en 11A**

### **Samenvatting**

Insprekers wijzen erop dat het torengebouw is gesitueerd op gronden waarvan de insprekers eigenaar zijn en waar parkeergelegenheid en bergingen van insprekers gesitueerd zijn. Insprekers verzoeken om een passende oplossing voor dit knelpunt.

### **Besluit**

De inspraakreactie is gegrond.

### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze.

### **Toelichting van het college**

Het is ons bekend dat een deel van de gronden waarop het gebouw met het torentje voorzien is in het bestemmingsplan niet is verworven door de initiatiefnemer van het plan.

De ontwikkelaar heeft aangegeven hierover afspraken te zullen maken met de betrokken partijen. Vooralsnog is er voor ons geen reden om het plandeel niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij gaan er vanuit dat de betreffende gronden verworven worden. Wij vinden de inspraakreactie daarom gegrond maar passen het plan niet aan naar aanleiding van deze inspraakreactie.

## **Inspraakreactie 5. eigenaren Europaplein 4**

### **Samenvatting**

#### *I Geluidsoverlast verkeer, parkeren en winkelkarretjes supermarkt*

Insprekers hebben bezwaar tegen de toekomstige Albert Heijn omdat het parkeren voor het bezoek van de supermarkt voor verkeershinder zorgt, de bereikbaarheid van de woning wordt belemmerd door het parkeren en de winkelwagentjes van de supermarkt geluidsoverlast gedurende de hele week veroorzaken.

Voorts verwachten insprekers veel geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe weg naast de woning, dat in de huidige situatie een rustig grasveldje is. Bovendien is de locatie aan de zijkant een mogelijke hangplek voor jongeren.

#### *II Privacy vermindering door woningen boven de AH*

Insprekers hebben bezwaar tegen de appartementen boven de Albert Heijn omdat hierdoor de privacy vermindert omdat er in de tuin van de woning kan worden gekeken.

#### *III Overlast door parkeren voorzijde woning*

Aan de voorzijde van de woning gaat geparkeerd worden tegen de voortuin aan en zonder rekening te houden met de voordeur. De overlast neemt toe omdat in de huidige situatie de auto's gedurende de hele dag parkeren.

#### *IV Afname privacy, uitzicht, zonlicht als gevolg van torengedebou*

De appartementen van het torengedebou veroorzaken een afname van toetreding van zonlicht, beperking van het uitzicht en afname van privacy doordat zicht is op de tuin van Europaplein 4 vanaf de balkons.

Het torentje heeft geen functie, maar staat het woongenot van insprekers in de weg.

#### *V Afname woongenot als gevolg van het plan*

Insprekers stellen dat het woongenot al gevolg van het plan ernstig zal afnemen.

### **Besluit**

De inspraakreactie is deels gegrond.

### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt tot enkele aanpassingen en aanvullingen van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **Toelichting van het college**

In de huidige situatie is aan de voorzijde van de woning (oostzijde) het parkeerterrein Europaplein gelegen dat slechts beperkt gebruikt wordt op wekdagen. Aan de noordzijde is op circa 5,5 meter van de erfgrans de zijgevel van het oude gemeentekantoor gelegen. Het gebiedje tussen de gevel en het gemeentekantoor is deels bestraat openbaar gebied, is toegankelijk voor voetgangers en fietsers en leidt via een klein oppervlak openbaar groen naar het parkeerterrein van Emté.

Langs de noordelijke erfgrans van Europaplein 4, zijn in openbaar gebied leibomen aanwezig.

In de toekomstige situatie worden de gronden ten noorden van de woning ingericht ten behoeve van verkeer en parkeren. De nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe supermarkt en de bijbehorende bovenwoningen worden op circa 19 meter van de noordgevel van de woning gesitueerd.

Het perceel van Europaplein 4 versmalt naar achteren toe. Aan de achterzijde is het gebouw met het torentje bestemd. Dit betreft een commerciële ruimte op de begane grond en twee bovenwoningen.

#### *Ad I Geluidsoverlast verkeer en winkelkarretjes supermarkt*

Het aspect geluid van een supermarkt in relatie tot de bestaande en de te realiseren woningen is voor het ontwerpbestemmingsplan onderzocht en onderbouwt (zie paragraaf 6.6. van het ontwerpbestemmingsplan).

De geluidsbelasting van verkeer van en naar supermarkten wordt indirecte hinder genoemd. Ook hier is onderzoek naar gedaan (zie paragraaf 6.9 van het ontwerpbestemmingsplan).

De realisatie van het centrumplan heeft een toename van het aantal vervoersbewegingen en daarmee een toename van de hoogte van de geluidbelasting tot gevolg.

Ten noorden van de woning van inspreker is een nieuw parkeerterrein gepland, aansluitend op het bestaande parkeerterrein Europaplein dat ten oosten van het perceel van inspreker is gelegen.

Het bestaande Europaplein valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Het bestaande parkeerterrein zal in de toekomstige situatie intensiever worden gebruikt ten behoeve van parkeren (en langzaam rijdende auto's) en daarom is het bestaande Europaplein wel meegenomen in het geluidsonderzoek.

Aan de noordzijde van de woning zal in de toekomstige situatie het gebruik bestaan uit langzaam rijdende en parkerende auto's, waarbij het gebruik intensiever is wanneer de omliggende winkels geopend zijn en minder intensief wanneer de winkels gesloten zijn. Ten behoeve van de onderbouwing van het bestemmingsplan is de huidige en toekomstige geluidsbelasting op de gevel van de woning berekend.

De gecumuleerde geluidsbelasting is berekend voor de noord- en oostgevel van de woning van inspreker in de huidige en toekomstige situatie.

Voor de noordgevel (begane grond en verdieping) is de belasting in de huidige situatie berekend op 51/52 dB(A) en voor de oostgevel op 55/55 dB(A).

Voor de toekomstige situatie is een belasting berekend op respectievelijk 55/56 en 56/57.

In het algemeen is een verschil in geluid-niveau van 3 dB(A) enigszins waarneembaar voor het menselijk gehoor.

Een maximale berekende geluidsbelasting van 55 dB(A) wordt acceptabel geacht, gezien de omgeving, namelijk een centrumgebied met verschillende functies en het feit dat de maximale geluidbelasting (maximaal 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking) cumulatief niet wordt overschreden.

De bestaande erfafscheiding is in de berekening niet meegenomen, waardoor de geluidsbelasting op de begane grond nog wat lager zal zijn dan berekend.

Het geluidsvermogensniveau van een winkelkarretje op verhard terrein (klinkers) wordt geschat op circa 80 dB(A) uitgaande van klinkers zonder fascetrans en moderne winkelwagens. Ook het terugplaatsen van winkelkarren in de stalling brengt geluid met zich mee.

De definitieve inrichting en de locatie van de stallingsplaatsen van winkelwagens is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar deze komen niet in het gebied ten noorden van de woning, maar op ruime afstand van de woning Europaplein 4. Informatie hierover volgt in de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte.

#### *Ad II Privacy vermindering door woningen boven de AH*

De bovenwoningen van de geplande Albert Heijn zijn gepland op circa minimaal 19 meter van de noord westelijke perceelsgrens van de kavel van inspreker. Vanuit de woningen en de bijbehorende balkon is zicht op de tuin van inspreker mogelijk, maar gelet op de afstand zal de aantasting van de privacy van inspreker beperkt zijn.

#### *Ad III Overlast door parkeren voorzijde woning*

Aan de voorzijde van de woning van is het perceel van inspreker ingericht als tuin. Het padje vanaf de voordeur tot aan de voorzijde (oostgrens) van het perceel komt uit op het Europaplein. Ook de openbare ruimte van het Europaplein wordt opnieuw ingericht.

Bij de herinrichting zal de huidige inrichting van de aangrenzende voortuinen in beschouwing worden genomen.

Het inrichtingsplan voor de nieuwe en bestaande openbare ruimte van het centrumplan wordt nog met omwonenden besproken.

Het betreffende deel van het Europaplein maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan.

*Ad IV Afname privacy, uitzicht, zonlicht als gevolg van torengedouw*

De zijgevel van het bestemde torengedouw zal grenzen aan de achterzijde van het perceel van de woning Europaplein 4. In deze gevel zullen enkele ramen worden gerealiseerd met melkglas waardoor zicht op de tuin van inspreker niet aan de orde zal zijn.

De buitenruimte (balkons) van de twee bovenwoningen zullen worden gerealiseerd ter hoogte van de perceelsgrens van Europaplein 6.

Door de oriëntatie en ligging van de balkons ten opzichte van de kavel van de woning van inspreker zal de aantasting van de privacy beperkt zijn.

De bestemmingsregeling voor de buitenruimte van de twee woningen is overigens zodanig geformuleerd dat het hekwerk dat de betreedbare deel van de buitenruimte begrenst op voldoende afstand van perceelsgrenzen met de belendende percelen is gesitueerd om te voldoen aan het burendrecht.

Het perceel van inspreker is oost-west georiënteerd en het torengedouwtje is gepland ten westen van de kavel. Naar verwachting zal daardoor geen sprake van een sterke afname van zonlichttoetreding.

Wij zijn met inspreker van mening dat het uitzicht vanuit de achtertuin op de omgeving wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de verdere voorbereiding van de uitvoering van het plan kan worden bezien of er maatregelen te treffen zijn om het eventuele ongewenste zicht op de nieuwe bebouwing aan te pakken.

Op basis van de bestaande bestemmingsregels geldt voor de achterzijde van het gedouw waarin de Kruidvat is gehuisvest een hogere maximale bouwhoogte dan de bestaande bouwhoogte. Als gevolg van de bestaande regelgeving kan het uitzicht van inspreken dus ook al wijzigen.

*V Afname woongenot als gevolg van het plan*

Aan de noordzijde en westzijde van het perceel zal de woonomgeving van inspreker flink wijzigen. Het perceel van reclamant is bestemd voor detailhandel. De wijziging van de woonomgeving zijn een kans en ondersteuning voor het tot ontwikkeling brengen van de geldende detailhandelsbestemming.

Wij zijn met inspreker van mening dat de omgeving wijzigt als gevolg van de planontwikkeling wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Maatregelen daarvoor achten wij vooralsnog niet nodig. Bij de verdere voorbereiding van de uitvoering van het plan kan worden bezien of er maatregelen te treffen zijn om eventuele ongewenste effecten aan te pakken.



## **Inspraakreactie 6. eigenaar Schutsboomstraat**

### **Samenvatting**

#### *I Eigendom gronden ter plaatse van torengebouw*

Inspreker is mede-eigenaar van het pand Schutsboomstraat 11 te Schaijk waarin de Kruidvat is gehuisvest. De bovenwoningen zijn eigendom van de bewoners van de twee appartementen. Ook hebben de bewoners van de appartementen de achter het pand gelegen twee parkeerplaatsen/garages in eigendom en een oprit in erfpacht met recht van overpad. Deze gronden zijn nog niet verworven door de initiatiefnemer van het bouwdeel met het torentje.

#### *II Achterzijde Kruidvat*

Aan de achterzijde van het pand met adres Schutsboomstraat 11 te Schaijk heeft de Kruidvat een achteruitgang/nooduitgang waardoor de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen centrubestemming (gebouw met torentje) niet gerealiseerd kan worden, meent inspreker. Tevens zijn aan de achterzijde airco-units gesitueerd waardoor deze centrubestemming niet gerealiseerd kan worden.

#### *III Gronden noordzijde Kruidvat*

Aan de noordzijde van het pand (gevel die aan het centrumplan grenst) heeft de VvE een strook grond (het hekwerk en poorten zijn eigendom van de VvE) in erfpacht met recht van overpad. Dit stuk grond dient de bestemming centrumdoeleinden te krijgen in het bestemmingsplan in plaats van de verkeersbestemming.

#### *IV Uitbreiding Kruidvat*

Inspreker wenst de hiervoor genoemde noordgevel 3 meter te mogen verplaatsen, zodat de Kruidvat met circa 33 x 3 meter kan uitbreiden. Inspreker verzoekt deze uitbreidingsmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

#### *V Laden en lossen Kruidvat*

Inspreker vraagt ruimte op te nemen in het centrumplan om het laden en lossen voor de Kruidvat (circa 4 keer per week met een vrachtauto van 18 meter lengte) te laten plaatsvinden in de te realiseren openbare ruimte langs de noordgevel van de Kruidvat. Daarmee kan het magazijn dat aan de achterzijde van het pand ligt eenvoudiger bereikt worden.

### **Besluit**

De inspraakreactie is deels gegrond.

### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Toelichting van**

#### *I Eigendom gronden ter plaatse van torengebouw*

Het is ons bekend dat een deel van de gronden waarop het gebouw met het torentje voorzien is in het bestemmingsplan niet is verworven door de initiatiefnemer van het plan.

De ontwikkelaar heeft aangegeven hierover afspraken te zullen maken met de betrokken partijen. Vooralsnog is er voor ons geen reden om het plandeel niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij gaan er vanuit dat de betreffende gronden verworven worden. Wij vinden dit onderdeel van de inspraakreactie daarom gegrond maar passen het plan niet aan naar aanleiding van dit deel van de reactie.

#### *II Achterzijde Kruidvat*

De plannen voor het "toreengebouw" zijn door de ontwikkelaar verder uitgewerkt, ook in overleg met de indiener van de inspraakreactie. Partijen hebben afgesproken dat het mogelijk blijft om de achteruitgang/nooduitgang te blijven gebruiken. Dat is ook zo in het ontwerp opgenomen. Volgens informatie van de ontwikkelaar wordt gesproken over verplaatsing van de airco-units. Bij de uitvoering van het plan zal dus rekening worden gehouden met de feitelijke omstandigheden.

### *III Gronden noordzijde Kruidvat*

De gronden aan de noordzijde van het pand van de Kruidvat worden gaan onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, wordt onder andere ingericht als trottoir en is daarmee straks voor iedereen vrij toegankelijk. Aan de door inspreker benoemde erfdienstbaarheid wordt daarmee tegemoet gekomen.

### *IV Uitbreiding Kruidvat*

Met de eigenaar van de door inspreker benoemde strook grond is overeengekomen dat deze worden geleverd aan de gemeente en dat de gronden een verkeersbestemming krijgen en als openbaar gebied worden ingericht. In gesprekken met inspreker is dit nader toegelicht; de ruimte in dit gebied komt ten dienste van het realiseren van voldoende kwaliteit in de openbare ruimte. Het realiseren van een goede openbare ruimte en een groot aantal extra parkeerplekken zien wij als een verbetering voor de eigenaar en huurder van Schutsboomstraat 11.

Het toekennen van een centrumbestemming achten wij niet het meest passend bij het voorziene gebruik en grondeigendom.

### *V Laden en lossen Kruidvat*

Het laden en lossen vindt al enkele jaren plaats aan de voorzijde van de Kruidvat, aan de zijde van de Schutsboomstraat, op de openbare rijbaan van de Schutsboomstraat. Dit is een situatie waar de huurder (Kruidvat) en eigenaar van het pand Schutsboomstraat 11 (inspreker) in het verleden zelf voor gekozen hebben.

De nieuwe openbare ruimte ten noorden van het Kruidvat wordt ingericht met parkeerplaatsen en een rijbaan en trottoir. Er hebben reeds gesprekken plaatsgevonden met inspreker waarbij uiteen is gezet dat er geen ruimte kan en zal worden opgenomen ten behoeve van het laden en lossen aan de noordzijde van het pand. Er is binnen het nieuw in te richten binnenterrein met parkeervoorziening geen mogelijkheid om met een vrachtauto van 18 meter te rijden of te parkeren ten behoeve van laden/lossen.