

## **Overzicht inspraakreacties**

### ***Voorontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding winkelcentrum Spuiplein'***

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van inspraakreacties daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen.

#### Reclamant 1

Het voorontwerp maakt m2 detailhandel en horeca mogelijk, waarbij een supermarkt niet is uitgesloten. Dit zou wel moeten gebeuren om planologisch uit te sluiten dat deze 264 m<sup>2</sup> (ook als supermarkt m<sup>2</sup> kunnen worden ingevuld. In het bestaande winkelcentrum wordt immers (middels het bestemmingsplan 'Kom Breskens') met een specifieke functieaanduiding 'supermarkt' gewerkt. Verzocht wordt om hiermee rekening te houden bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

#### Overweging

In het bestemmingsplan 'Kom Breskens' is mede op basis van een dpo (distributie planologisch onderzoek) 1400 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte geboden aan beide supermarkten. Aan de PLUS-supermarkt is de bestemming 'Centrum' toegekend met de functieaanduiding supermarkt. Binnen de bestemming 'Centrum' (waaronder Centrum-1 en Centrum 2) is in de regels van het bestemmingsplan verzekerd dat geen andere supermarkt zich kan vestigen. Aan de JUMBO-supermarkt is de bestemming 'Detailhandel' toegekend met de functieaanduiding supermarkt. Binnen deze bestemming is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt toegestaan.

Gelet op het dpo voor Breskens ligt het voor de hand om tegemoet te komen aan de inspraakreactie. Bovendien sluit het bestemmingsplan 'Uitbreiding winkelcentrum Spuiplein' hierdoor beter aan op het vigerende bestemmingsplan 'Kom Breskens'. Dit kan door aan de specifieke gebruiksregels het volgende toe te voegen. 'c. detailhandel in de vorm van een supermarkt is niet toegestaan'.

#### Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt aan de specifieke gebruiksregels onder de bestemming 'Centrum-1' toegevoegd: 'c. detailhandel in de vorm van een supermarkt is niet toegestaan'.

## Reclamant 2

De inspraakreactie van reclamant gaat op een aantal aspecten in. Gesteld wordt dat in de toelichting op het bestemmingsplan onvoldoende de noodzaak van uitbreiding van het winkelcentrum op deze locatie wordt hard gemaakt. In de nabijheid van deze locaties bevinden zich andere horecavoorzieningen waardoor de noodzaak van meer horeca op deze locatie onvoldoende wordt aangetoond. Daarnaast zijn er voldoende bestaande (leegstaande) locaties om te ontwikkelen.

Reclamant stelt tevens dat uit de tekeningen niet duidelijk blijkt hoeveel oppervlak en looplijn verdwijnt door deze uitbreiding. Gesteld wordt dat de voorgenomen locatie zich bevindt in de veilige looplijn tussen Spui- en Oranjeplein. Deze kenmerkt zich door een open karakter en een breed zebra pad over de drukke Grote Kade. Door de voorgestelde uitbouw van het winkelcentrum wordt deze looplijn veel meer gesloten van karakter, de afstand wordt langer en er wordt gestimuleerd dat voetgangers niet meer gebruik zullen maken van genoemd zebra pad. Tevens wordt gevraagd naar de locatie van het nieuwe terras en de relatie hiervan met (het in stand houden van) de looplijn.

Tot slot stelt reclamant dat het 'afkopen' van parkeerplaatsen ongewenst is. Omdat er door de aanwezigheid van het winkelcentrum op deze locatie behoefte aan parkeerplaatsen is moet ondernemer gestimuleerd worden om zelf alternatieven te zoeken.

## Overweging

### *Leegstand/ noodzaak meer horeca*

In het licht van de ladder voor duurzame verstedelijking is in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd dat het uitbreiden geen nieuwe leegstand oplevert. Het bedrijf dat intrekt in de uitbreiding is momenteel al gevestigd in de aanwezige supermarkt in het winkelcentrum. Door de verplaatsing van de horeca is de gewenste uitbreiding van deze activiteit mogelijk. De ruimte die in het huidige winkelcentrum ontstaat wordt bij de supermarkt getrokken, waardoor geen leegstand ontstaat.

Het aanbod van horeca in de kern Breskens is niet dermate groot dat dit regulering behoeft. Bovendien gaat het in dit geval om variatie in het aanbod (broodjeszaak, patisserie) en is er geen sprake van uitbreiding van het aantal horecazaken.

De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid van een geconcentreerde en aantrekkelijk centrumgebied in Breskens. Van het winkelcentrum gaat een wervende werking uit voor het centrumgebied. Deze wordt met deze ontwikkeling verder versterkt.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande leegstand in het centrumgebied van Breskens, zeer minimaal is.

### *Looplijn/terras*

Bij het besluit om medewerking te verlenen aan het plan is het volgende overwogen. De uitbreiding van het winkelcentrum kan een positief effect hebben op het voorzieningenniveau van Breskens en de omgeving. Dat is niet alleen van belang voor de inwoners van onze gemeente, maar ook voor de recreatieve sector. Daarnaast biedt de uitbreiding van het winkelcentrum meer werkgelegenheid.

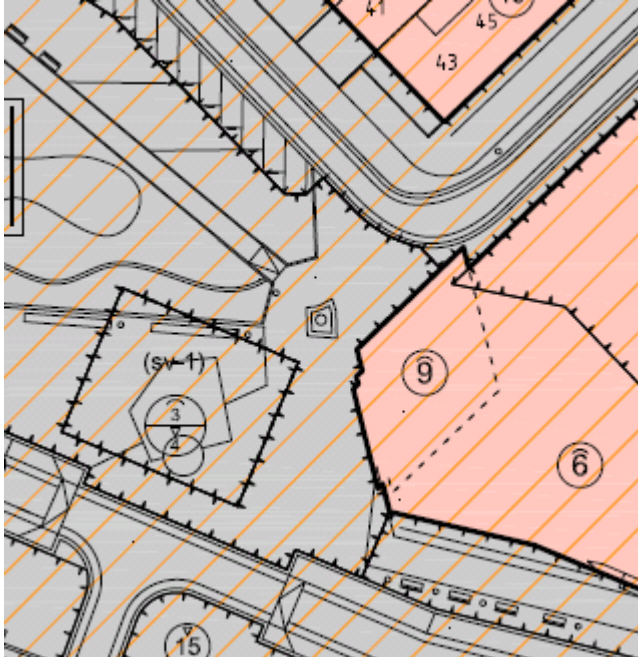
Het winkelcentrum ligt op een prominente plek in het centrum van Breskens en vormt een wezenlijk onderdeel van het Spuiplein en directe omgeving. In lijn met de overige ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden op en rondom het Spuiplein, wordt ingezet op een functioneel maar ook aantrekkelijk ingericht en ogende verblijfsgebied. Het is dus van belang om een ontwerp te realiseren wat niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk passend is en recht doet aan de vernieuwde status van het Spuiplein.

Door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is een advies uitgebracht over het ingediende plan, waarbij bovenstaande in ogenschouw is genomen. Dat heeft geresulteerd in een aangepast plan (bijlage 2). Het plan is op een tweetal punten gewijzigd, namelijk uitvoering van de gevels (transparantere vormgeving richting het plein ) en situering (ruimtelijke inpassing) op het Spuiplein. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

In de oorspronkelijke situatie was de minimale afstand tussen kustlicht en uitbreiding 2,9 meter. In de nieuwe situatie zal deze afstand 3,2 meter bedragen. In de regels zijn deze afstanden als minimale afstanden benoemd. Naar aanleiding van de aanpassing van het plan wordt voorgesteld om 3.2.2.c als volgt te wijzigen 'de afstand van gebouwen tot de op het plein gesitueerde kustlicht bedraagt tenminste 3,2 meter.

Door deze aanpassing ontstaat er (t.o.v. het oorspronkelijke plan) een betere aansluiting op het zebrapad aan de Grote Kade. Hiermee wordt de looplijn zo goed als mogelijk geborgd.

Met een schuifpui in het pand wordt een 'inpandig' terras gerealiseerd. Op die manier kunnen gasten bij diverse weersomstandigheden 'buiten' zitten. Daarnaast wil de initiatiefnemer een klein terras buiten realiseren. Hierover is overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Gelet op de inspraakreactie wordt het volgende voorgesteld.



Bovenstaande afbeelding geeft de verbeelding van bestemmingsplan 'Kom Breskens' weer. Het gebied rondom het winkelcentrum aan het Spuiplein heeft nu de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer'. Binnen deze bestemming zijn horecaterrassen ten behoeve van aangrenzende en/of naburige horecabedrijven toegestaan. Een terras is dus planologisch toegestaan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Spuiplein 49 Breskens' hierop te laten aansluiten met dien verstande dat in dit bestemmingsplan geregeld wordt dat in een strook van minimaal 3,2 meter rond het winkelcentrum aan de zijde van het Spuiplein geen terras gerealiseerd mag worden. Op deze manier blijft de looplijn richting Spuiplein geborgd.

#### *Parkeren*

In de toelichting op het bestemmingsplan is het volgende gemotiveerd. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het winkelcentrum, waarbinnen de bestaande in pandige horeca wordt verplaatst naar het nieuw te realiseren gedeelte. De uitbreiding betreft een toevoeging van circa 264 m<sup>2</sup>. Voor het parkeren in het plangebied is aangesloten op de parkeercijfers uit het ASVV 2012 van het CROW (niet stedelijk gebied, centrumgebied) voor café, bar, cafetaria. De bandbreedte ligt tussen de 5 en 7 per 100 m<sup>2</sup> bvo, waarbij de gemeente Sluis voor deze situatie een norm van 5,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> hanteert. Dit betekent dat 15 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de uitbreiding. Omdat deze parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden koopt de initiatiefnemer de parkeerplaatsen 'af' voor een bedrag van € 2500,- per parkeerplaats. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat de parkeerplaatsen binnen 10 jaar door de gemeente Sluis gerealiseerd worden binnen een afstand van 800 meter van de voorziene uitbreiding. Op dit moment is een procedure in voorbereiding voor de realisatie van een parkeerplaats aan de 1e Zandstraat/ Duinstraat te Breskens (nabij het oesterputengebied). Hier is ruimte om de voor dit

planvoornemen benodigde parkeerplaatsen te realiseren. De realisatie is voorzien in 2017/2018 en de loopafstand is in dat geval ongeveer 150 meter.

### Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

-Artikel 3.2.2.c wordt als volgt gewijzigd 'de afstand van gebouwen tot de op het plein gesitueerde kustlicht bedraagt tenminste 3,2 meter.

- Het bestemmingsplan 'Spuiplein 49 Breskens' naadloos laten aansluiten op de vigerende bestemming 'Verkeer' op het Spuiplein met dien verstande dat in dit bestemmingsplan geregeld wordt dat in een strook van minimaal 3,2 meter rond het winkelcentrum aan de zijde van het Spuiplein geen terras gerealiseerd mag worden.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat voor een terras nog een aparte (exploitatie)vergunning moet worden aangevraagd.

### Reclamant 3 (Delta Infra BV)

Op 8 mei is een inspraakreactie van Delta Infra BV ontvangen. Via deze brief wordt verzocht om in overleg te treden met Delta over de kabels, leidingen e.d. die in het plangebied zijn gelegen.

### Overweging

Echter met betrekking tot de in het plangebied liggende kabels en leidingen heeft reeds uitvoering overleg plaatsgevonden met Delta. De werkzaamheden aan de openbare ruimte worden door de gemeente uitgevoerd, maar werkzaamheden aan kabels en leidingen van Delta worden door Delta uitgevoerd. Dit is reeds afgestemd. Bij uitvoering van de werkzaamheden volgt nadere praktische afstemming met Delta.

### Conclusie

Dit aspect geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen.