

Nota van zienswijzen bestemmingsplan (Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg - Rivierensingel)

Het ontwerpbestemmingsplan “Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg – Rivierensingel” is op 30 november 2016, conform de wettelijke procedure, gepubliceerd en heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en becommentarieerd.

Reclamant		Samenvatting zienswijze	Reactie
1.	Gedeputeerde Staten Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch <i>Gedateerd 11 januari 2017</i> <i>Ontvangen 11 januari 2017</i>	Gedeputeerden Staten bepleiten: Dat het onderhavige plan geen of onvoldoende inzicht biedt in de verantwoording van de wijze waarop regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Tevens biedt het plan de mogelijkheid voor detailhandel (supermarkt) op een locatie die daarvoor conform de provinciale en regionale beleidsregels niet voor is toegestaan, omdat deze niet aansluit op een bestaand winkelgebied, deze afwijking moet afgestemd worden in het regionaal overleg.	Vanwege de locatie van de gewenste supermarkt heeft, conform beleid, inderdaad regionaal overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er nogmaals een ambtelijk en een bestuurlijk regionaal overleg plaatsgevonden. Uit dit overleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hiermee is voldaan aan hetgeen gesteld is in het provinciaal beleid.
		Het bestemmingsplan biedt geen inzicht in de wijze waarop de achterblijvende locatie wordt ingevuld. Gelet op het provinciaal beleid inzake zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand moet het plan hier wel inzicht in verschaffen.	In het Aldi-pand zal geen Aldi blijven of terugkomen. Hierover, en over de toekomstige invulling zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en Aldi. Aldi heeft een langlopend huurcontract voor de achterblijvende locatie. Zij heeft een inspanningsverplichting om een nieuwe huurder voor dit pand te vinden zodat leegstand voorkomen wordt.
			Conclusie reclamant 1: Het meest recente regionale overleg over deze ontwikkeling zal worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.
2.	Houthof Buruma namens Dela Vastgoed BV Weena 355 Postbus 1507 3000 BM Rotterdam <i>Gedateerd 21 december 2016</i> <i>Ontvangen 22 december 2016</i>	<i>Reclamanten merken op dat:</i>	
		Er geen (actuele) regionale behoefte is aan een supermarkt. De	De behoefte aan de ontwikkeling en de effecten op het bestaande

Nota van zienswijzen bestemmingsplan (Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg - Rivierensingel)

Het ontwerpbestemmingsplan “Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg – Rivierensingel” is op 30 november 2016, conform de wettelijke procedure, gepubliceerd en heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en becommentarieerd.

Reclamant	Samenvatting zienswijze	Reactie
	nabijgelegen supermarkten Albert Heijn en Jumbo (winkelcentrum Brouwhorst) functioneren al matig en toevoeging van een supermarkt zet dit verder onder druk.	winkelaanbod worden respectievelijk aangetoond en onderzocht door BRO en Rho adviseurs. Hierbij wordt ook ingegaan op de eventuele gevolgen van de ontwikkeling op het (nabijgelegen) winkelaanbod elders, waaronder winkelcentrum Brouwhorst. Reclamant voert geen inhoudelijke argumenten of onderzoek aan waaruit blijkt dat deze onderzoeken niet juist zijn.
	De rapportage van BRO biedt geen onderbouwing omdat: - het zich louter richt op de gunstige effecten voor Aldi zonder aandacht voor de effecten op de bestaande supermarkten - het rapport geen (afdoende) onderbouwing biedt van de behoefte. De komst van Aldi leidt tot een te groot aanbod - het rapport is gericht op Aldi, maar het bestemmingsplan biedt een ruimere bestemming. De algemene bestemming supermarkt is niet onderbouwd. - de aanvullende onderbouwing van Rho-adviseurs repareert bovenstaande gebreken niet.	Zie beantwoording bij het vorige punt. Zie de beantwoording bij het vorige punt. De rapportages gaan onder ander in op de fysieke kenmerken van een Aldi supermarkt, waaronder het beperkte oppervlak. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die te klein is voor een reguliere supermarkt. Dit is een gebruikelijke methode die ook wordt goedgekeurd door de raad van State. Zie bovenstaande antwoorden.
	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet op de juiste wijze doorlopen. De behoefte is niet aangetoond en tevens zijn treden twee en drie niet doorlopen.	Uit de onderzoeken van BRO en Rho adviseurs blijkt de behoefte. Door reclamant is niet aangetoond dat deze behoefte niet juist is berekend danwel niet zou bestaan. Ten aanzien van trede twee wordt door Rho opgemerkt dat de voorziene locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en na transformatie geschikt is. Trede drie is daarom niet aan de orde.
	Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening vanwege het ontstaan van overcapaciteit, leegstand, een onaanvaardbaar ondernemersklimaat en waardedaling omdat er sprake zal zijn van:	Uit de onderzoeken van BRO en Rho adviseurs volgt dat er geen sprake zal zijn van overcapaciteit, in die mate dat leegstand of een onaanvaardbaar ondernemersklimaat zal ontstaan. Expliciet wordt

Nota van zienswijzen bestemmingsplan (Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg - Rivierensingel)

Het ontwerpbestemmingsplan “Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg – Rivierensingel” is op 30 november 2016, conform de wettelijke procedure, gepubliceerd en heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en becommentarieerd.

Reclamant	Samenvatting zienswijze	Reactie
	1. Verdringing van winkels in winkelcentrum Brouwhorst 2. Er geen marktruimte is voor nog een supermarkt waardoor de omzet van AH en Jumbo zal dalen tot een onaanvaardbaar niveau. 3. Het winkelcentrum kent beperkte parkeercapaciteit, vestiging van Aldi met voldoende parkeren zal het functioneren van Brouwhorst daardoor verder onder druk zetten. 4. Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van de winkeliers in winkelcentrum Brouwhorst. Slechts de belangen van Aldi en de gemeente zijn in het plan betrokken.	in beide rapportages ingegaan op de positie van winkelcentrum Brouwhorst en het functioneren van de supermarkten aldaar. Door reclamant wordt niet aangetoond dat er door de ontwikkeling van de Aldi gevolgen (onaanvaardbaar omzetsniveau) voor het winkelcentrum en de supermarkten zullen optreden of dat deze gevolgen zodanig zijn dat de goede ruimtelijke ordening in het geding is. Aldi is een specifieke supermarkt die niet kan voorzien in de complete vraag van de consument. Naast bezoek aan Aldi zullen derhalve altijd andere supermarkten worden bezocht. Het al dan niet aanwezig zijn van voldoende parkeren bij Aldi maakt daarvoor niet uit. De positie van het overig winkelaanbod, waaronder winkelcentrum Brouwhorst is zowel door BRO als door Rho onderzocht. De gevolgen zullen niet zodanig zijn dat het ondernemersklimaat in het winkelcentrum zal worden aangetast, althans niet in die mate dat het de ontwikkeling van Aldi in de weg staat
	Het plan is in strijd met provinciaal beleid en de verordening Ruimte, alsmede met regionaal beleid.	Zie hiervoor de beantwoording bij reclamant 1 (de provincie). De ontwikkeling is, zoals voorgeschreven in het beleid, regionaal afgestemd.
	Het plan is in strijd met gemeentelijk beleid: 1. De structuurvisie 2030 wil versnippering van detailhandelsaanbod tegengaan. 2. De ontwikkeling van Aldi sluit niet ‘redelijk’ aan op winkelcentrum Brouwhorst, vanwege de tussenliggende	In het detailhandelsbeleid staat dat gestreefd wordt naar clustering. Waar die ruimte er in stedenbouwkundig opzicht niet is zal naar andere oplossingen moeten worden gezocht, binnen de kaders van het beleid zoals vastgelegd in het hoofdstuk Toetsing van het detailhandelsbeleid. Binnen deze kaders is de ontwikkeling van Aldi mogelijk. Gelet op het feit dat verreweg de meeste klanten bij Aldi met de

Nota van zienswijzen bestemmingsplan (Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg - Rivierensingel)

Het ontwerpbestemmingsplan “Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg – Rivierensingel” is op 30 november 2016, conform de wettelijke procedure, gepubliceerd en heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en becommentarieerd.

Reclamant		Samenvatting zienswijze	Reactie
		spoorlijn. 3. Het ontwerpbestemmingsplan sluit niet aan bij de Retailagenda .	auto komen is er naar onze mening sprake van een redelijke aansluiting. De Retailagenda biedt geen wettelijk kader en is ook geen beleid. Een belangrijke doelstelling van de Retailagenda is een gezonde retailsector in Nederland. De ontwikkeling van Aldi is gericht op een goed supermarktaanbod, zonder negatieve gevolgen voor de bestaande structuur
		Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar omdat niet kan worden voldaan aan de parkeernorm.	Er is voldoende ruimte aanwezig om aan de parkeernorm en– behoefte te kunnen voldoen.
		Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van goed bestuur.	Gelet op hetgeen door reclamant is aangevoerd onderschrijven wij deze conclusie niet.
			Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3.	Stibbe, Namens Ahold real estate & construction BV en Albert Heijn BV Beethovenplein 10 Postbus 75640 1070 AP Amsterdam <i>Gedateerd 9 januari 2017</i> <i>Ontvangen 10 januari 2017</i>	In onderstaande samenvatting wordt verwezen naar de door Stibbe gehanteerde nummering. Wij geven een samenvatting van die onderdelen die inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan bevatten.	
		(4en 10) Het regionaal beleid (metropoolregio Eindhoven) gaat uit van concentratie van detailhandel. Uitgangspunt is dat supermarkten buiten het centrum niet zijn toegestaan.	Het regionale beleid omvat afspraken over regionale afstemming van ontwikkelingen indien die buiten de in de visie gestelde kaders vallen. De voorgestane ontwikkeling valt buiten die kaders en er heeft daarom, conform de regionale visie, afstemming

Nota van zienswijzen bestemmingsplan (Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg - Rivierensingel)

Het ontwerpbestemmingsplan “Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg – Rivierensingel” is op 30 november 2016, conform de wettelijke procedure, gepubliceerd en heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en becommentarieerd.

Reclamant	Samenvatting zienswijze	Reactie
		plaatsgevonden. Uit dit overleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen, waarmee de ontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid.
	(11 - 19) Het bestemmingsplan is strijdig met de gemeentelijke structuurvisie die solitaire detailhandel wil tegengaan.	In het detailhandelsbeleid staat dat gestreefd wordt naar clustering. Waar die ruimte er in stedenbouwkundig opzicht niet is zal naar andere oplossingen moeten worden gezocht, binnen de kaders van het beleid zoals vastgelegd in het hoofdstuk Toetsing van het detailhandelsbeleid. Binnen deze kaders is de ontwikkeling van Aldi mogelijk.
	(20 - 23) Het bestemmingsplan is strijdig met het gemeentelijk beleid dat solitaire detailhandel wil tegengaan.	In het detailhandelsbeleid staat dat gestreefd wordt naar clustering. Waar die ruimte er in stedenbouwkundig opzicht niet is zal naar andere oplossingen moeten worden gezocht, binnen de kaders van het beleid zoals vastgelegd in het hoofdstuk Toetsing van het detailhandelsbeleid. Binnen deze kaders is de ontwikkeling van Aldi mogelijk.
	(24-26) Door de gebruikte afwijkingsbevoegdheid kan er een grotere winkel worden gerealiseerd, dit is niet in de effectrapportages onderzocht. De verhouding bruto/netto is onduidelijk.	Naar aanleiding van deze zienswijze zal de mogelijkheid om oppervlakten met 10% te vergroten worden verwijderd uit het bestemmingsplan. De verhouding bruto/netto bedraagt zoals gebruikelijk circa 75 %.
	(27-32) Recent onderzoek van DTnP toont aan dat een supermarkt in de nabijheid van andere winkels moet liggen.	Het rapport van DTnP betreft een onderzoek in (slechts) 10 centrale winkelgebieden van zeer verschillende omvang. Het onderzoek gaat over de wisselwerking tussen supermarkt en speciaalzaak en niet over combinatiebezoek tussen meerdere supermarkten of tussen 1 supermarkt en een winkelcentrum. De uitkomsten van het onderzoek, voor zover al wetenschappelijk verantwoord, kunnen daarom niet zomaar worden vertaald naar een wijkwinkelcentrum als Brouwhuis. De uitkomsten van het onderzoek kunnen sowieso niet worden gezien als <u>criteria</u> waaraan de gemeente gehouden is. De stelling van Stibbe dat consumenten die in de toekomst Aldi

Nota van zienswijzen bestemmingsplan (Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg - Rivierensingel)

Het ontwerpbestemmingsplan “Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg – Rivierensingel” is op 30 november 2016, conform de wettelijke procedure, gepubliceerd en heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en becommentarieerd.

Reclamant	Samenvatting zienswijze	Reactie
		bezoeken niet naar Brouwhuis zullen gaan kan niet uit het onderzoek van DTnP worden afgeleid. De bewering dat het bezoekersaantal van Brouwhuis zal teruglopen ook niet. Los daarvan: klanten die Aldi bezoeken moeten daarvoor op dit moment naar een verder weg gelegen locatie. In de toekomst zullen zij dichterbij winkelcentrum Brouwhuis terecht kunnen, waardoor de wisselwerking alleen maar kan groeien. Daar komt bij dat Aldi een zeer beperkt assortiment heeft, waardoor dat combinatiebezoek altijd noodzakelijk is.
	(34) Er is te weinig aandacht besteed aan Brouwhuis.	BRO en Rho zijn ingegaan op de gevolgen voor Brouwhuis. Deze bureaus hebben dat gedaan op een wijze die gebruikelijk is voor dit type onderzoek. Door reclamant wordt niet aangegeven wat er dan meer had moeten worden onderzocht en overlegt ook geen eigen onderzoek dat aantoont wat anders had gemoeten.
	(35) Er wordt onterecht onderscheid gemaakt tussen Aldi als harddiscounter en overige supermarkten.	Uit de onderzoeken van BRO en Rho adviseurs blijkt dat Aldi een winkel is die anders functioneert dan een andere supermarkt. Dit heeft ook gevolgen voor de ruimtelijke effecten van de winkel. Dat er een ruimtelijk onderscheid bestaat wordt ook onderkend door afdeling bestuursrecht van de Raad van State (zie onder andere uitspraak 201604262/1/R2 inzake Aldi Drunen).
	(36) Er ontbreekt een verkeersrapport.	Er is geen separaat verkeersonderzoek uitgevoerd, aangezien het verkeer afgewikkeld kan worden over de omliggende wegen. Hieronder is dit gemotiveerd. De verkeersgeneratie van een Aldi supermarkt van 1.575 m2 bvo bedraagt minimaal 1600 en maximaal 2.125 mvt/werkdag. Uitgangspunt hierbij zijn de CROW-kencijfers die gelden voor ‘sterk stedelijk, ligging Rest bebouwde kom’. Het landelijk beleid ‘Duurzaam Veilig’, wat ook in Helmond gevolgd wordt, maakt onderscheid tussen twee functies, namelijk het uitwisselen en stromen van verkeer op een weg. De Deltaweg is in

Nota van zienswijzen bestemmingsplan (Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg - Rivierensingel)

Het ontwerpbestemmingsplan “Brouwhuis Stationskwartier – Deltaweg – Rivierensingel” is op 30 november 2016, conform de wettelijke procedure, gepubliceerd en heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en becommentarieerd.

Reclamant		Samenvatting zienswijze	Reactie
			Helmond gecategoriseerd als erftoegangsweg en heeft daarmee een uitwisselfunctie. Ten behoeve van deze functie zal één uitrit worden gerealiseerd ter ontsluiting van het terrein. De Deltaweg sluit aan op de Rivierensingel. De Rivierensingel is conform de richtlijnen van ‘Duurzaam Veilig’ ingericht als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). Dergelijke wegen zijn ingericht voor het veilig en vlot afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer. De Rivierensingel sluit in noordelijke richting aan op de Deurneseweg (70 km/u), eveneens een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van Helmond. De Deurneseweg zorgt voor de ontsluiting in verdere richtingen. Gezien de ligging aan gebiedsontsluitingswegen welke zonder problemen grotere hoeveelheden verkeer kunnen afwikkelen, worden geen problemen verwacht ten aanzien van de verkeersafwikkeling. De verkeersparagraaf in de toelichting wordt hierop aangepast.
		(37) Reclamant vraagt zich af op welke wijze het huidige Aldi pand gaat worden gebruikt in de toekomst.	In het Aldi-pand zal geen Aldi blijven of terugkomen. Hierover, en over de toekomstige invulling zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en Aldi. Reclamant heeft deze stukken in bezit naar aanleiding van het ingediende WOB-verzoek.
		(38-40) WOB verzoek.	Dit verzoek is inmiddels afgehandeld.
			Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels zal artikel 7.1 onder a gewijzigd worden, in die zin dat de passage ‘oppervlakte- en inhoudsmaten’ zal worden geschrapt. In de toelichting wordt de verkeersparagraaf aangevuld zoals aangegeven onder punt 36.