

**Gemeente Haaksbergen**

**Ontwerpbestemmingsplan 'Haaksbergen Centrum, partiële  
herziening Marktplan'**

**Zienswijzennota**

Team Omgeving & Ontwikkeling

Datum: September 2024

## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Beoordeling van ingediende zienswijzen .....	4
3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve.....	43

# 1. Inleiding

## Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 24 oktober 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Haaksbergen Centrum, partiële herziening Marktplan' ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een supermarkt, woningbouw en aanleg van openbare ruimte.

Het ontwerpbestemmingsplan "Haaksbergen Centrum, partiële herziening Marktplan" heeft van 3 november tot en met 14 december 2023 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Ook is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tijdens deze termijn zijn er twaalf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld. Inhoudende dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

## Leeswijzer

In meerdere zienswijzen komen vergelijkbare opmerkingen en argumenten terug. Omwille van de leesbaarheid van deze Zienswijzennota is ervoor gekozen om deze veelvoorkomende punten eerst op algemene wijze te behandelen. Bij de bespreking van de afzonderlijke zienswijzen wordt vervolgens verwezen naar de algemene beantwoording op deze terugkerende opmerkingen en argumenten.

## 2. Beoordeling van ingediende zienswijzen

### 2.1 Reactie op veelvoorkomende zienswijzen

#### **1. Geen behoefte aan supermarkt en beoogde effecten zullen uitblijven**

*In meerdere zienswijzen wordt opgemerkt dat er geen kwantitatieve behoefte is aan een supermarkt en dat de behoefte in de toekomst alleen maar verder zal afnemen. Er is volgens meerdere zienswijzen ook geen sprake van een kwalitatieve behoefte, waarbij onder meer wordt verwezen naar een rapport van Ginder. Dit betekent volgens de zienswijzen dat er wordt gebouwd voor leegstand, hetgeen in strijd is met de Structuurvisie Haaksbergen 2030. Verder zal het beoogde effect van combinatiebezoeken uitblijven.*

#### Reactie:

Het is op zichzelf juist dat er in kwantitatief opzicht geen behoefte bestaat aan een extra supermarkt. Het zijn echter ook geen kwantitatieve, maar kwalitatieve overwegingen die de toevoeging van een supermarkt aan de Markt rechtvaardigen. De beoogde toevoeging is een uitvloeisel van de door de gemeenteraad op 30 november 2011 als ruimtelijk kader vastgestelde haalbaarheidsstudie van DTNP 'De Markt Centraal'. Uitgangspunt hiervan is een structurele versterking van het centrum door concentratie van winkelvoorzieningen in een compact kernwinkelgebied, waarvan de Markt een primair onderdeel uitmaakt. Het kernwinkelgebied bestaat daarbij uit een tweepolenstructuur met de omgeving van Jumbo als noordelijke pool en de Markt als zuidelijke pool, waarbij de Spoorstraat de belangrijkste winkelstraat is. Uit de Actualiteitscheck Marktplan (d.d. 5 mei 2023, bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) blijkt dat de gewenste centrumstructuur, ondanks maatschappelijke trends en andere ontwikkelingen, nog steeds wenselijk en noodzakelijk is.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is DTNP gevraagd om nogmaals de situatie te beoordelen. DTNP constateert in Marktplan Haaksbergen-nadere analyse d.d. 20 september 2024 opnieuw dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan een supermarkt aan de Markt, en dat deze als publiekstrekker van belang is om het kernwinkelgebied te versterken en daar verdere leegstand te voorkomen. DTNP licht ook toe dat het beoogde combinatiebezoek aan andere winkels zich wel degelijk zal voordoen. DTNP concludeert samengevat:

*'De beoogde supermarktontwikkeling leidt tot een verbetering van de compacte centrumstructuur. Een supermarkt aan de Markt leidt veel boodschappenpubliek naar het kernwinkelgebied. Van deze supermarktbezoekers zal 40% à 50% het bezoek combineren met ander centrumaanbod, zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkels. Er ontstaat een sterk haltermodel met de Markt (Lidl) en kop Spoorstraat (Jumbo) als belangrijkste beginpunten van centrumbezoek van waaruit passantenstromen op gang komen. Deze passanten zijn nodig om een goed vestigingsklimaat voor winkels rondom de Markt en in de Spoorstraat te behouden. Het beoogde haltermodel vergroot daarmee de kansen op het behoud van een zo compleet en divers mogelijk winkelaanbod in Haaksbergen.'*

In de nadere analyse van DTNP, wordt tevens wordt aangetoond dat de conclusies van Ginder niet worden overgenomen, is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Indien en voor zover de toevoeging van een supermarkt aan de Markt tot gevolg zou hebben dat in het overige centrumgebied, buiten het kernwinkelgebied, leegstandseffecten optreden, sluit ook dit aan bij het gemeentelijk beleid. Buiten het kernwinkelgebied is er ruimte voor ander vastgoedperspectief. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Jhr. Von Heijdenstraat, die in enkele zienswijzen wordt genoemd. In die straat, die geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied, mag de woonfunctie toenemen ter vervanging van de winkelfunctie. Die ontwikkeling is al enige tijd zichtbaar en is op basis van het daar geldende omgevingsplan ook reeds mogelijk. Het voorgaande maakt ook dat van strijd met de Structuurvisie Haaksbergen 2030 geen sprake is.

## **2. Er dient te worden gekozen voor het aangeboden en concrete initiatief van L&O Architecten**

Er is ten onrechte geen rekening gehouden met het concrete initiatief van L&O Architecten, zoals toegelicht in het rapport 'Deskundigenbericht nieuwe supermarkt Marktplan Haaksbergen' van Ginder.

### *Reactie*

Het bedoelde alternatieve plan gaat uit van de vestiging van horeca aan de zijde van de Markt en woningbouw aan de Hibbertsstraat. Volgens het rapport van Ginder trekt horeca meer publiek naar de Markt dan een supermarkt.

Een invulling met horeca past niet in het gemeentelijk beleid dat, zoals hiervoor is aangegeven, uitgaat van een invulling met een supermarkt.

DTNP is verzocht om desalniettemin ook dit alternatieve plan te beoordelen. De bevindingen van DTNP zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de aanvullende notitie Marktplan Haaksbergen – nadere analyse rapport dat als bijlage aan de toelichting is toegevoegd. De conclusie van DTNP is helder, horeca is geen geschikt en verstandig alternatief:

*'Het toevoegen van nieuwe horeca-units in een sector die landelijk en lokaal onder druk staat en in omvang krimpt, is uiterst risicovol. Het horecaplein is (pre-corona) al opgewaarderd passend bij de lokale verzorgingsfunctie van het centrum. De afname van het aantal horecazaken in het centrum geeft een indicatie dat er geen behoefte is aan extra horeca. Het als alternatief voorgestelde horecaprogramma trekt naar verwachting zeker 10 keer zo weinig publiek als een supermarkt en horecabezoek vindt grotendeels buiten winkeltijden plaats. Voor het zoveel mogelijk behouden van een divers winkelaanbod in het centrum biedt een supermarkt de beste garantie.'*

## **3. Het aantal extra verkeersbewegingen wordt onderschat en daardoor zijn onjuiste conclusies getrokken over bijv. stikstof en geluid**

*In meerdere zienswijzen worden vraagtekens geplaatst bij de inschatting die in het bestemmingsplan wordt gemaakt voor wat betreft de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de realisering van het bestemmingsplan. Nu het aantal verkeersbewegingen als uitgangspunt is gebruikt voor de onderzoeken naar geluid en stikstofdepositie, wordt ook getwijfeld aan de juistheid van de conclusies in die onderzoeken.*

### *Reactie*

Er is in de onderzoeken onderscheid gemaakt tussen de verkeerssituatie in het centrum van Haaksbergen enerzijds, en de toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het

plangebied anderzijds. Verwezen wordt naar het verkeersonderzoek van Roelofs, zoals opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

Wat betreft de verkeerssituatie in het centrum is vastgesteld dat, samengevat, er per saldo geen toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn met betrekking tot klanten/bezoekers van supermarkten.

Hooguit is sprake van een verschuiving van een deel van de verkeersbewegingen. De verschuiving vindt vooral plaats van de Jonkheer von Heijdenstraat naar het plangebied. Deze twee locaties liggen op korte afstand van elkaar.

Het bovenstaande wordt bevestigd in de nadere analyse van DTNP (bijlage bij de toelichting):

*“Het Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2023 becijferde de zeer hoge binding van 92% aan de dagelijkse winkelsector van Haaksbergen. Een toevoeging van een supermarkt in een volle sector zal vooral voor een herverdeling van het huidige aantal supermarktbezoeken binnen Haaksbergen zorgen. Dit leidt niet tot een andere verwachting van het aantal bezoekersbewegingen richting supermarkten in Haaksbergen. Hetzelfde koopstromenonderzoek geeft aanleiding het becijferde aantal autoverkeersbewegingen naar supermarkten in Haaksbergen lager in te schatten dan in de berekening van DTNP in 2022.”*

Nu er geen sprake is van een toename maar alleen van een verschuiving, en die verschuiving bovendien plaatsvindt tussen twee locaties die op korte afstand van elkaar liggen, zal er geen sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied.

Wat betreft de toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is uitgegaan van een worst case situatie, waarbij het maximale aantal verkeersbewegingen op basis van de CROW-normen (incl. omrekenfactoren voor week/werkdag) is berekend. Daarbij is rekening gehouden met zowel het verkeer van en naar de supermarkt, als het verkeer van en naar de woningen in het plangebied. Verwezen wordt in dit kader naar het rapport van Roelofs.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van dezelfde aantallen. Op basis daarvan is geconcludeerd dat de akoestische situatie voldoet aan de wettelijke normen en aanvaardbaar is, met dien verstande dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer ter plaatse van een aantal woningen aan Het Meuke en de Hibbertstraat toeneemt met maximaal 3,4 dB. Om ook bij deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, zullen een aantal wegdelen worden vervangen door stille elementverharding. De gemeente zal ervoor zorgen dat deze maatregel aan de openbare weg wordt uitgevoerd. Dat is door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

#### **4. Verkeersveiligheid onvoldoende gegarandeerd**

*In enkele zienswijzen wordt opgemerkt dat gevreesd wordt voor een verkeersonveilige situatie, vooral als gevolg van het manoeuvreren door vrachtwagens die de supermarkt bevoorraden.*

##### Reactie

Er is onderzoek gedaan naar verkeersveiligheid, in welk kader wordt verwezen naar het rapport van Roelofs, in het bijzonder naar par. 2.5 van dat rapport. De conclusie is dat voor alle verkeersdeelnemers geldt dat niet voor hun veiligheid hoeft te worden gevreesd.

Wat betreft de vrachtwagens wordt ook verwezen naar par. 2.4 van het rapport van Roelofs, waarin op basis van rijcurvesimulatie is geconcludeerd dat de voertuigenmanoeuvre zonder beperkingen door de vrachtwagens uitgevoerd kan worden. Er zal ook geen sprake zijn van conflicten met bezoekers van de supermarkt die gebruik maken van de naastgelegen parkeergarage. Er is ook wat dit betreft dus sprake van een veilige en acceptabele situatie.

In centrumsituaties is het overigens gebruikelijk dat vrachtwagens bij bevoorrading moeten manoeuvreren.

## **5. Onvoldoende parkeerplaatsen en de gehanteerde normen zijn onvoldoende gemotiveerd**

*Er is sprake van 122 parkeerplaatsen ten behoeve van de centrumbestemming en 32 ten behoeve van de woonbestemming. Met een bvo van 2500 m<sup>2</sup> zou je uitkomen op 100 a 125 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 39 parkeerplaatsen voor de woningen nodig. Daarmee zouden er 150 parkeerplaatsen voor de centrumbestemming nodig zijn. Er wordt niet onderbouwd welke CROW normen er zijn gebruikt.*

### Reactie

In paragraaf 2.1.1. van het verkeersonderzoek van Roelofs is uiteengezet op basis van welke CROW de parkeerbehoefte etc. is vastgesteld. Zoals daaruit blijkt, is het benodigd aantal parkeerplaatsen berekend aan de hand van kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor wat betreft de gegevens is uitgegaan van 2.500 m<sup>2</sup> bvo voor de supermarkt en voor de typologieën van de woningen die in het plan zullen worden gerealiseerd (zie ook uitgesplitst in het verkeersonderzoek). Verder is uitgegaan van het gemiddelde CROW kencijfer, voor het 'centrum' in 'matig stedelijk gebied'. Deze uitgangspunten passen bij (het centrum van) Haaksbergen, alsook bij de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet. Voor het geval (hetgeen niet de verwachting is) typologieën woningen zouden worden gerealiseerd waarmee een grotere parkeerbehoefte ontstaat, dan borgen de in het plan opgenomen regels inzake parkeren dat ook in dat geval sprake moet zijn van voldoende parkeerruimte.

In enkele zienswijzen wordt gesteld dat van een hogere behoefte uitgegaan moet worden. De gemeente ziet daarvoor gelet op het voorgaande geen aanleiding. Overigens wordt ook niet onderbouwd waarom dat het geval zou moeten zijn.

## **6. Onvoldoende bescherming beeldbepalende boom**

*Aangegeven wordt dat het plan kan leiden tot aantasting van de beeldbepalende boom. De boom is slechts ten dele opgenomen in het bestemmingsplan en heeft niet dezelfde contour als die in het bestemmingsplan Centrum 2013. Een groot deel van de parkeerkelder van het Marktplan zou binnen de beschermingszone vallen. De ondergrondse parkeerkelder is voorzien op een afstand van minder dan 10 meter van de stam van de boom en binnen de bestemming die er ligt kan eveneens verharding worden aangelegd.*

### Reactie

Het is onjuist dat de contour van het overige deel van de boom binnen het bestemmingsplan Centrum Haaksbergen 2013 is geregeld. Voor het overige deel van de boom geldt het bestemmingsplan Centrum 2003 waarin het overige deel van de boom de bestemming 'beeldbepalende groenelementen' heeft.

Er is een Boomtechnisch onderzoek opgesteld over de beuk. Dit rapport is als bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit deze rapportage blijkt dat de projectinvloed op de boom is vastgesteld op beperkt. Op basis van de huidige schetsontwerpen is er voldoende afstand tot de werkzaamheden. Wel wordt aanbevolen om een zone van 2 meter rondom de kroonprojectie op te nemen, waarin niets aan de ondergrond mag gebeuren. Op basis van dit advies is de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalende Boom' met 2 meter verruimd.

#### **7. Onvoldoende mogelijkheden voor participatie**

*Tijdens het participatietraject was er onvoldoende mogelijkheid voor een inhoudelijk relevante participatie. Er was binnen dit traject te weinig aandacht voor (betere) alternatieven. Uitsluitend de gekozen hoofdlijnen en de in hoofdlijnen vastgelegde planvorm was bespreekbaar.*

#### Reactie

Op 14 juni 2022 heeft het college het Participatieplan "Inrichting openbare ruimte rondom Marktplan (inclusief parkeren en verkeersafwikkeling)" vastgesteld. In het participatieplan staat omschreven hoe vorm wordt gegeven aan het participatietraject voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het Marktplan. Bij de vaststelling van het participatieplan is afgewogen dat er reeds een plan lag dat voldeed aan de ruimtelijke kaders die er voor een ontwikkeling op deze locatie lagen. Op basis van het participatieplan was voldoende duidelijk dat de participatie over de inrichting van de openbare ruimte ging en niet over andere alternatieve invullingen.

Opmerkingen over inhoud van het plan en ideeën over alternatieve invullingen zijn bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan wel betrokken en worden in deze zienswijzennota besproken.

#### **8. Didam arrest**

*Er heeft nog geen publicatie in relatie tot het Didam arrest plaats gevonden terwijl dit wel verplicht is.*

#### Reactie

De gemeente zal voldoen aan de inhoud van het Didam-arrest. Het is daarbij van belang op te merken dat eventuele gevolgen van dit arrest niet betekenen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn. Een bestemmingsplan regelt namelijk niet wie het moet uitvoeren. Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meerdere keren in procedures rondom bestemmingsplannen overwogen.

#### **9. Er wordt met het plan geen groene inrichting bereikt**

Met het voorliggende plan wordt geen groene inrichting gerealiseerd van ca 4.000 m<sup>2</sup> zoals in het stedenbouwkundige plan wordt aangegeven.

#### Reactie

De stedenbouwkundige visie waarop wordt gedoeld, betreft een eerste opzet van een stedenbouwkundig plan. Op basis van deze eerste opzet zijn de plannen verder uitgewerkt. Deze uitwerking, waarbij ook stedenbouwkundigen van de gemeente betrokken zijn geweest, heeft uiteindelijk geresulteerd in onderhavig plan. Dit plan voorziet in voldoende ruimte voor een openbaar gebied, dat parkachtig wordt ingericht. Dat wordt ook beschreven in par. 3.1.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt, is in



stedenbouwkundig opzicht zeer geschikt en voorziet in voldoende mate in een groen in te richten openbare ruimte.

**10. Er worden gevreesd voor trillingen en verzakkingen o.a. door de aanleg van de parkeerkelder**

*Het onderhoud van de Hibbertsstraat is langdurig uitgesteld. Hierdoor heeft een aantal woningen scheuren in de woningen. Ook de riolering laat te wensen over. Met de komst van het bouwverkeer zal er sprake zijn van stralingsschade. Ook wordt vanwege de huidige slechte staat van de straat trilling schade verwacht. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen.*

Reactie

Dit betreft een uitvoeringsaspect. In het Besluit bouwwerken leefomgeving regels opgesteld om de leefomgeving te beschermen tegen trillingen door bouw- en sloopwerkzaamheden. Hieraan zal bij het uitvoeren van de werkzaamheden moeten worden voldaan. Een voorwaardelijke verplichting is daarom niet noodzakelijk.

**11. (Financiële) uitvoerbaarheid van het plan**

*Aangegeven wordt dat, omdat er nog geen overeenkomst is getekend met de ontwikkelaars, het plan niet uitvoerbaar is. Daarnaast is het niet duidelijk wie welke kosten betaalt en is er geen inzage in de financiële gegevens. Verder wordt aangegeven dat er binnen het plangebied gronden liggen die eigendom zijn van de parochie.*

Reactie

Met de ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt over de kosten die voor hun rekening komen. Het klopt dat een deel van de gronden momenteel formeel nog eigendom is van de parochie. De parochie heeft zich echter verbonden om deze gronden te ruilen.

## **2.2 Reactie op ingediende zienswijzen**

### **Zienswijze 1**

**Datum: 8 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/027016**

**Dossiernummer: D-151977**

**Datum binnenkomst : 8 december 2023**

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant heeft bezwaar tegen de komst van een supermarkt. Door deze komst hebben zij zorgen over het bestaansrecht van lokale ondernemers. Daarnaast hebben zij zorgen over de leefomgeving van de buurtbewoners.

#### **Reactie**

Een supermarkt, direct gelegen aan de Markt, zorgt voor een versterking van de beoogde centrumstructuur omdat zij een belangrijk bezoekmotief is en zorgt voor combinatiebezoek aan andere winkels. Juist die versterking zorgt ervoor dat lokale ondernemers meer bestaansrecht hebben. Zie ook punt 1 algemene beantwoording. De supermarkt wordt zodanig ingepast dat er sprake is van een aanvaardbare leefomgeving voor de buurtbewoners in die omgeving.

### **Zienswijze 2**

**Datum: 12 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27029**

**Dossiernummer: D-152039**

**Datum binnenkomst: 13 december 2023**

#### **Samenvatting zienswijze:**

##### *a. Aantasting woon- en leefklimaat*

- aantasting woon- en leefklimaat door de vestiging van een supermarkt, met name vanwege de ontsluiting van de supermarkt via Het Meuke en Hibbertsstraat.
- Laad- en losstation aan zuidzijde, dus bevoorrading via Hibbertsstraat daardoor veel vrachtwagenverkeer. Dit zorgt voor een forse aantasting van woon- en leefklimaat.

#### **Reactie a**

- Zie voor de reactie de algemene beantwoording onder de nummers 3, 4, 5 en 10. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

##### *b. Strijd met gemeentelijke beleid: creatie van leegstand*

- er is sprake van strijd met gemeentelijk beleid. In het gemeentelijk beleid (Structuurvisie) staat dat leegstand in het centrum voorkomen moet worden.
- er is geen kwantitatieve uitbreidingsruimte voor een supermarkt in Haaksbergen, dit blijkt ook uit de laddertoets. Dit zal in de toekomst nog verder toenemen door internetverkoop en afnemend inwoneraantal. Met deze ontwikkelingen is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden.

#### **Reactie b**

- Zie voor de reactie de algemene beantwoording onder de nummers 1 en 2.

*c. De ratio achter het bestemmingsplan is in strijd met het onderzoek*

- Gevraagd wordt of het uitgangspunt klopt dat 52% van de supermarktbezoekers ook andere winkels bezoekt. In het onderzoek van DTNP wordt er vanuit gegaan dat daarbij aan twee voorwaarden voldaan moet worden. De afstand tot de supermarkt en andere winkel mag maximaal 0-40/40-80 meter bedragen en de winkels moeten in het zicht liggen. In dit geval ligt de eerste winkel aan de Spoorstraat op circa 80 meter. De afstand tot het midden van het winkelgebied is meer dan 200 meter. Er liggen hiermee ook te weinig winkels in het zicht.

Reactie c

- Zie voor de reactie de algemene beantwoording onder nummer 1.

*d. Strijd met beleid: markt als huiskamer*

- In de Structuurvisie 2030 staat op pagina 29 dat De Markt een gezellig centrum van Haaksbergen moet worden. Uitvoering van dit beleid betekent dat de markt 'knus' moet worden ingericht met horeca, terrassen en etalages met bebouwing die aansluit bij de dorpse marktstructuur. Het supermarktplan staat hier haaks op.
- Beter is een plan met horeca, waarbij wordt verwezen naar een alternatief plan dat door bewoners van het centrumgebied is opgesteld en voor wat betreft haalbaarheid nader onderbouwd wordt in twee rapporten van Ginder.
- Met het bestemmingsplan worden forse bouwvolumes met bouwhoogten tot 16 meter mogelijk gemaakt. Daarmee vervalt elke samenhang in het dorpsgezicht.

Reactie d

- Er is geen sprake van strijd met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Haaksbergen 2030, zie hiervoor de algemene beantwoording onder nummer 1. Voor wat betreft het alternatieve plan en de onderbouwing daarvan in rapporten van Ginder wordt voor een onderbouwing waarom het Marktplan de voorkeur heeft, verwezen naar de algemene beantwoording onder de nummers 1 en 2.
- Op enkele punten mag het bouwplan een hoogte van 16 meter hebben. Deze hoogte is zowel stedenbouwkundig als vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit aanvaardbaar. Omdat het om een belangrijke plek in het dorpsgezicht gaat is er bij het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staan de uitgangspunten waaraan de uitwerking van het bouwplan moet voldoen zodat het passend is binnen het dorpsgezicht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en is het toetsingskader voor de stadsbouwmeester bij de beoordeling van de omgevingsvergunningen onder andere voor het gebouw aan de Markt.

*e. Verkeersafwikkeling ontoereikend*

- De verkeersafwikkeling vanwege met name de supermarkt moet via de Hibbertsstraat en Het Meuke plaatsvinden, ook de bevoorrading via het laad- en losdock aan de Hibbertsstraat. De Hibbertsstraat en Het Meuke zijn te smal om deze functie te kunnen vervullen.
- Al het verkeer dat door Het Meuke aankomt of vertrekt en een deel van het verkeer van de Hibbertsstraat komt uit op de Lansinkstraat. Die is in de huidige situatie al overbelast met verkeersopstoppingen tot gevolg.
- De parkeergarages die in het bestemmingsplan zijn opgenomen vallen in categorie C voor functiemengebieden. Deze moeten gezien hun verkeersaantrekkende werking op

hoofdinfrastructuur aangesloten worden, maar komen uit op de Hibbertsstraat en Het Meuke die geen hoofdstructuur zijn.

- Er is bij het geluidsonderzoek niet gekeken naar de gezondheidsaspecten ten gevolge van geluid. Hiervoor wordt verwezen naar het advies dat de commissie Mer heeft uitgebracht. Dit onderzoek zou onder meer betrekking moeten hebben op de woningen te zien op de foto bij alinea 37.

#### Reactie e

- Voor wat betreft deze opmerkingen wordt in de eerste plaats verwezen naar de algemene beantwoording bij nummers 3 en 4. Kort gezegd blijkt uit onderzoek dat de bestaande wegenstructuur (incl. Het Meuke en de Hibbertsstraat) het verkeer van en naar het plangebied (incl. transportbewegingen) goed zal kunnen verwerken. Ook het karakter van de parkeergarage maakt dit niet anders, het gaat immers om het aantal verkeersbewegingen dat die garage binnenrijdt en verlaat.
- De Lansinkstraat kent in de huidige situatie een etmaalintensiteit van 5000 mvt/werkdag (bron:wegvaktelling gemeente maart 2023). Deze weg kan gezien functie en vormgeving een capaciteit aan van 8.000 tot 10.000 verkeersbewegingen per etmaal. De toename op de Lansinkstraat vanwege het bestemmingsplan is dus geen probleem; er zijn geen substantiële knelpunten te verwachten, en deze zijn overigens ook in de huidige situatie op de Lansinkstraat bij de gemeente niet bekend.
- Naar aanleiding van het advies van de commissie Mer is er onderzoek uitgevoerd naar de toename en cumulatie van het geluid. Hierbij is ook gekeken naar de te verwachten hinder en slaapverstoring zoals de commissie heeft geadviseerd. Op basis van het geluidsonderzoek wordt geconcludeerd dat met maatregelen die in het geluidsrapport worden genoemd, voor zowel wegverkeers- als industrielawaai, sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De betreffende maatregelen zijn waar nodig in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waarmee geborgd is dat deze maatregelen ook daadwerkelijk zullen worden getroffen.

#### *f. Het plan is niet uitvoerbaar*

- De gronden zijn in 2017 verkocht aan een van de samenwerkende ontwikkelaars via een gunning met een openbare procedure. Die gunning vond destijds plaats op basis van de toenmalige plannen zonder supermarkt. Dit ter uitvoering van het bestemmingsplan dat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd. Kennelijk is het de bedoeling om deze koopovereenkomst alsnog uit te voeren. Volgens reclamanten is dit niet mogelijk.
- Op dit moment ligt een plan voor dat sterk afwijkt van het plan zonder supermarkt uit 2017. De gemeente had daarom het Didam arrest moeten volgen en een openbare selectieprocedure moeten toepassen. Nu zij dat niet heeft gedaan is onzeker of het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd.
- Om de plannen uit te voeren zijn gronden van Sirtaki nodig. Het is de bedoeling om de gronden van Sirtaki parkachtig in te vullen. Hetzelfde geldt voor gronden van de parochie die zijn meegenomen.
- Het wegdek van Het Meuke en een deel van de Hibbertstraat moet vervangen worden om het geluid te reduceren. Onduidelijk is wie deze kosten voor zijn rekening neemt. De financiële onderbouwing is daarom ontoereikend.
- In de Mer aanmeldnotitie staat dat aanbevolen wordt om de geluidwering van de woningen aan de Hibbertsstraat 9 en 18 te onderzoeken om vast te stellen of in die woningen kan worden voldaan aan het maximale geluidsniveau in de dagperiode van 55 dB(A). Het is niet duidelijk of dit onderzoek is uitgevoerd, noch wat de uitkomsten daarvan zijn.

#### Reactie f

- Voor wat betreft het Didam-arrest wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder nummer 8. Om de plannen te realiseren zijn geen gronden van Sirtaki nodig. Voor de gronden van de parochie geldt dat hierover een overeenkomst van ruil met de parochie gesloten is. Op basis van die overeenkomst zal de parochie de betreffende gronden ruilen met de ontwikkelaar van het Marktplan.
- De kosten van het toepassen van stille elementenverharding zijn voor rekening van de ontwikkelaars. Hierover zijn afspraken met hen gemaakt.
- Uit onderzoek naar de akoestische gevolgen voor de woningen Hibbertsstraat 9 en 18 blijkt dat ter plaatse van deze woningen aan de geluidnormen kan worden voldaan. Maatregelen zijn hier niet noodzakelijk. Het onderzoek wordt als extra bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.
- Hoewel zoals hiervoor aangegeven maatregelen strikt genomen niet nodig zijn teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, wordt langs de toerit van het laad- en losdok een geluidscherm geplaatst aangezien daarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Hibbertsstraat aanmerkelijk verbeterd. In de regels is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *g. Wijziging planologische keuze niet gemotiveerd*

- In 2017 heeft de raad het bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen, partiële herziening, deelgebied Midden” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen geen supermarkt toe te laten. Er wordt verwezen naar een citaat uit de uitspraak van de Raad van State van 18 oktober 2018. Niet gemotiveerd wordt waarom nu een volledig ander besluit wordt genomen.

#### Reactie g

- In de in 2011 vastgestelde haalbaarheidsstudie van DTNP ‘De Markt Centraal’, was al sprake van twee varianten om de locatie in het centrum te ontwikkelen. Eén van die varianten ging ook uit van de vestiging van een supermarkt. In de actualiteitscheck die begin 2023 is vastgesteld, wordt aangegeven dat de wenselijkheid van een supermarkt nog steeds actueel is. Een supermarkt vormt aan de zuidpool een publiekstrekker, waarmee het gehele kernwinkelgebied wordt versterkt. Zie hiervoor ook de reactie bij algemene beantwoording onder nummer 1 en 2. Op basis van het mede naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State verrichte nadere onderzoek, is er op goede gronden (en – anders dan reclamant aangeeft - gemotiveerd) gekozen voor een invulling van het plangebied met een supermarkt.

#### *h. Geen reële inwonersparticipatie*

- Er heeft geen reële inwonersparticipatie plaats gevonden, omdat inwonersparticipatie normaliter plaatsvindt voordat de plannen zijn gemaakt. In dit geval was feitelijk al gekozen voor een supermarkt.

#### Reactie h

- Zie hiervoor de reactie bij de algemene beantwoording onder nummer 7.

### Zienswijze 3

Datum: september 2023

Zaaknummer: Z/23/27030

Dossiernummer: D-152040

Datum binnenkomst: 13 december 2023

#### Samenvatting zienswijze:

*a. Leefomgeving en de leefbaarheid van de in de buurt wonende inwoners van Haaksbergen*

- Er wordt te weinig rekening gehouden met de leefomgeving en leefbaarheid van de burgers die in de omgeving van het Marktplan wonen.

#### Reactie a

- Zie hiervoor de reactie bij de algemene beantwoording bij nummers 3, 4, 5 en 10.

*b. Meer groen in het hart van het centrum*

- Het groen wordt kleiner dan de beoogde 4.000 m<sup>2</sup> uit de stedenbouwkundige visie. De GAP wordt bebouwd. Dit strookt niet met de huidige inzichten op het gebied van klimaatbeheersing.

#### Reactie b

Voor wat betreft de invulling met groen, wordt verwezen naar de reactie bij de algemene beantwoording bij nummer 9. Ten aanzien van de GAP geldt dat deze als tijdelijke invulling is aangelegd totdat de bouwplannen voor het Marktplan gerealiseerd kunnen worden. Dit is nooit als een definitieve invulling bedoeld en ook niet wenselijk op zo'n markante plek aan het Marktplein.

*c. Place to buy*

Reclamant begrijpt niet dat een supermarkt leidt tot een place to buy. Reclamant is van mening dat je dit wel bereikt door verschillende kleine winkels en horeca.

#### Reactie c

Zie hiervoor de reactie bij de algemene beantwoording bij nummers 1 en 2.

*d. Geen auto's in het centrum*

Reclamant is het niet eens met de conclusie bij punt 3 op blz. 32 van het plan, waarin staat dat de beoogde supermarktontwikkeling voldoet aan de belangrijkste voorwaarden om het centrum van een economische impuls te voorzien. Van het aantrekken van bezoekers en het effect van combinatiebezoeken zal geen sprake zijn.

#### Reactie d

Zie hiervoor de reactie bij de algemene beantwoording bij de nummers 1 en 2.

*e. Leegstand*

Gevraagd wordt of er nu ten koste van andere supermarkten een nieuwe supermarkt wordt toegestaan. Kwalitatieve argumenten wegen zwaarder en dat bevreedt reclamant. Reclamant is het dan ook niet eens met de conclusies uit de actualiteitscheck. Overigens is verzuimd om bij het supermarktaanbod binnen de gemeente Haaksbergen de supermarkt aan de grens te vermelden. Ook zijn er geen gegevens terug te vinden over bezorgdiensten als Picnic. Verder merkt reclamant op dat het argument van extra arbeidsplaatsen een slecht argument is om een nieuwe supermarkt te realiseren. Het overgrote deel betreft een studentenbaantje .

### Reactie e

Voor een reactie wordt allereerst verwezen naar de algemene beantwoording nummer 1.

Bij de onderzoeken en afwegingen is wel degelijk rekening gehouden met ontwikkelingen als grenssupermarkten en bezorgdiensten. Dergelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een afname van het aantal supermarktbezoeken. Echter, ook rekening houdend met die ontwikkelingen, blijft de aantrekkingskracht van supermarkten in het centrum van Haaksbergen voldoende om het beoogde haltermodel te realiseren en zodoende het compacte kernwinkelgebied te versterken.

Het argument van extra arbeidsplaatsen is voor de gemeente geen reden om de nieuwe supermarkt planologisch mogelijk te maken. Die reden is gelegen in een versterking van het kernwinkelgebied.

### *f. Haltermodel*

Reclamant heeft twijfels bij het haltermodel en vindt het onduidelijk waarom dat gewenst is. Daarnaast is het plaatsen van een supermarkt aan een halter geen garantie, aangezien in het verleden aan de Molenstraat nog een Sanders supermarkt en COOP heeft gezeten op nog geen 50 meter van de nieuwe te realiseren supermarkt. Ook de Aldi en COOP in de Von Heijdenstraat hebben blijkbaar geen aantrekkende werking aangezien deze straat steeds minder winkels heeft.

### Reactie f

Zie voor een reactie de algemene beantwoording onder nummers 1 en 2. De vergelijking met de voormalige vestigingen van Aldi en Coop gaat niet op. Onder andere de omvang en het aanbod van de nu beoogde supermarkt verschillen van die van de (destijds) aanwezige winkels, en maken dat de nu beoogde supermarkt een trekkersfunctie binnen het haltermodel kan vervullen.

### *g. Parkeren*

Oudere mensen parkeren niet graag in een krappe ondergrondse parkeerplaats. Op pagina 14 van het plan staat dat er eventueel een extra steekbeweging nodig is. Een groot deel zal de auto dan ook in de buurt parkeren. Op dit moment is dat al een probleem bij Het Meuke, waarbij er op andere plekken dan op de parkeerplekken wordt geparkeerd. De verkeerstoets is volgens reclamant niet compleet. De zondag is buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is er gemeten in het voorjaar waarbij er veel mensen op de fiets naar het winkelgebied gaan. Bij slecht weer zal het autogebruik vele malen groter zijn dan zoals die worden weergegeven in tabel 2.5.

### Reactie g

De extra steekbewegingen zijn slechts bij enkele parkeerplaatsen nodig, deze parkeerplaatsen zullen alleen bij drukte gebruikt worden. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen bij de algemene beantwoording onder 5 is aangegeven over parkeren. Alle parkeerplaatsen zullen voldoen aan de richtlijnen van CROW. Wat betreft het moment waarop de tellingen hebben plaatsgevonden wordt opgemerkt dat dit is gebeurd in een representatieve periode. Bovendien, ook indien het aantal auto's in een andere periode (waarin het weer minder goed is) groter zou zijn, is nog steeds sprake van een alleszins acceptabele situatie. Daarbij zij herhaald dat is gerekend met en voldaan wordt aan de CROW-normen.

#### h. Verkeersbelasting

De vervoersbewegingen zijn niet duidelijk. Op pagina 14 van het plan worden aantallen genoemd van 460 mvt/werkdag terwijl er een maximale intensiteit is van meer dan 2000 mvt/werkdag zowel op de Hibbertsstraat als Het Meuke. In de verkeerstoets wordt een aantal van 1370 mvt/weekdag genoemd. In de verkeerstoets onder punt 4 op pagina 15 worden weer andere aantallen genoemd. Verder geeft reclamant aan dat de hoeveelheid verkeer op de Hibbertsstraat met 70% meer dan verdubbelt. De knik in Het Meuke zorgt nu soms al voor een klein verkeersinfarct.

#### Reactie

Zie voor een reactie de algemene beantwoording onder nummer 3. De gehanteerde verkeersaantallen worden in het rapport van Roelofs toegelicht.

#### i. *Lansinkstraat*

*Reclamant is het niet eens met de conclusie van het verkeersonderzoek op pagina 13 dat met een bevoorradingsroute, waarbij gearriveerd en vertrokken wordt via Het Meuke, de supermarkt op een verkeersveilige en comfortabele wijze bevoorrad kan worden. Vanaf de Lansinkstraat moeten vrachtwagens deels over de stoep om de draaicirkel te halen. Daarnaast is het oprijden vanuit Het Meuke een probleem. Naast het verkeer neemt ook het verkeer op de Lansinkstraat toe. Hier is veel fietsverkeer, een toename en het oprijden van vrachtwagens is onverantwoord.*

#### Reactie i

Een ontsluiting vanaf de Lansinkstraat naar Het Meuke is verkeersveilig. Nabij het kruispunt geldt op de Lansinkstraat een parkeerverbod en/of zijn uitritten aanwezig, waardoor er normaliter geen voertuigen zijn die de berijdbaarheid van het kruispunt beperken. Ook nu is er al sprake van vrachtverkeer dat via dit kruispunt naar het centrum gaat. Uit het verkeersonderzoek blijkt ook dat de rijcurve van de vrachtwagen niet over het trottoir gaat. In het verkeersonderzoek is uitgegaan van een worst-case benadering met een trekker met oplegger en starre achteras.

Zie verder ook de algemene beantwoording onder nummer 4.

#### j. *De GAP*

De beeldkwaliteit met de GAP is in de huidige situatie geen probleem. Het zou dan ook mooi zijn als die wordt uitgebreid. Het is dan niet nodig om een parkachtige inrichting bij het Marktplan te realiseren. Bovendien zal dit park deels boven de parkeergarage liggen, waardoor er geen bomen met diepe wortels gerealiseerd kunnen worden.

#### Reactie j

Vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit is een gesloten wand aan de Markt gewenst, zodat er sprake is van een marktplein. Een marktplein kenmerkt zich door een plein met bebouwing.

#### k. *Laden en lossen*

Er zijn verschillende varianten gepresenteerd om het laden en lossen op te lossen. Onduidelijk is wat er nu wordt gerealiseerd. Het manoeuvreren om goed in het laadperron te komen levert ook een verkeersonveilige situatie op voor alle voetgangers en fietsers. Het plaatsen van een geluidscherm is visueel en financieel onaantrekkelijk.



### Reactie k

De laad- en losdock van de supermarkt is gevestigd aan de Hibbertsstraat aan de zuidzijde van het complex De Markt. In figuur 2.8 van het verkeersonderzoek dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, staat de rijcurve voor de bevoorrading van de supermarkt aangegeven. De situering van het laad- en losdock is in het bestemmingsplan vastgelegd om zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Om die reden is ook geregeld dat laden en lossen uitsluitend in de dagperiode mag plaatsvinden.

Zoals hiervoor al is aangegeven, is een geluidscherm niet nodig om te voldoen aan geluidwetgeving, maar wordt deze vanuit een goede ruimtelijke ordening wel gerealiseerd. Het vorenstaande is vastgelegd in de regels middels een voorwaardelijke verplichting.

### *l. Vrachtverkeer op Het Meuke/Lansinkstraat*

Het bevoorraden van de supermarkt met arriveren en vertrekken via Het Meuke kan niet anders dan met keer- en steekbewegingen van de vrachtwagens en dit is zeer onwenselijk. Reclamant is het dan ook niet eens met de conclusie dat de verkeersveiligheid niet in het geding is.

Ook de draaicirkel van Het Meuke op de Lansinkstraat geeft problemen en uit het verkeersrapport blijkt dat vrachtwagens over het trottoir draaien. Daarbij zorgt de knip in de straat er voor dat het nu al krap is wanneer auto's langs elkaar heen rijden. Een verkeersinfarct bij het rijden op Het Meuke op de Lansinkstraat en vice versa is niet ondenkbaar. Er zijn steeds meer studies die aantonen dat vrachtverkeer en niet gemotoriseerd verkeer niet samen gaan, onder andere in het nieuwe Mobiliteitsperspectief 2023-2030 van de RAI.

### Reactie l

Zie de algemene beantwoording onder nummer 4. Het Mobiliteitsperspectief 2023-2030 dat wordt aangekaart is een algemeen onderzoek dat geen betrekking heeft op de specifieke situatie van het Marktplan. Uit het specifiek daarvoor verrichte onderzoek blijkt dat de wegenstructuur op het verkeer van en naar het plangebied is berekend en dat ook het laad- en losverkeer veilig kan worden afgewikkeld.

### *m. Winkelkarretjes en glasbak*

Het lawaai van winkelkarretjes bij een grote supermarkt is ook een geluidsaspect dat niet in de hand gehouden wordt.

### Reactie m

Het geluid van het gebruik van winkelkarretjes is meegenomen in het geluidsonderzoek. Uit dat onderzoek blijkt dat het geluid van de winkelkarretjes niet in de weg staat aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *n. Parkachtige tuin rondom de flat*

De groene inrichting bij de appartementen lijkt meer op de tuin van de appartementen dan op een uitnodigende plek voor de inwoners om te verblijven. Daarnaast wordt de bestaande tuin openbaar gemaakt. Gevraagd wordt wat daarvan overblijft. Er wordt in het plan gesteld dat er kansen zijn de openbare ruimte groter te maken. Niet duidelijk is hoe groot die kans is.

### Reactie n

Het uitgangspunt is om een groene parkachtige inrichting te realiseren, zie ook de reactie bij de algemene beantwoording onder nummer 9.

*o. Werkgroep en verkeersveiligheid*

Vanaf het begin is de participatie losgekoppeld van het Marktplan, mede omdat bewoners geen supermarkt in het gat van de Markt willen hebben. Daarnaast zagen de bewoners het als een gelegenheid om bestaande problemen aan te kaarten. Aan een aantal makkelijk op te lossen problemen is geen gehoor gegeven, dat is teleurstellend.

Reactie o

Zie hiervoor de reactie bij de algemene beantwoording van nummer 7.

*p. Nieuwe woningen*

In het plan wordt gesteld dat er een uitbreidingsbehoefte is van 400 woningen in Haaksbergen. Nu gaat men de stikstofruimte benutten voor een supermarkt die niet nodig is. De stikstofruimte kan beter benut worden voor de bouw van woningen. Er moeten historische gebouwen wijken voor een moderne supermarkt. In dit plan worden koopwoningen gebouwd en wordt er niet voldaan aan de 30% sociale woningbouw uit de Woondeal.

Reactie p

De supermarkt wordt gesitueerd op een centrale plek in het centrum. Op basis van gemeentelijk "Haalbaarheidstudie De Markt centraal" en de actualisatie daarvan is een invulling met een supermarkt gewenst om tot een compact en sterk kernwinkelgebied te komen. Er verdwijnen met dit plan geen historische gebouwen, omdat vrijwel het gehele gebied momenteel braak ligt. Er zal voldaan worden aan de Woondeal om 30% sociale woningbouw te realiseren. Daarover zijn met de ontwikkelaars ook afspraken gemaakt.

*q. Huidige groene functie belangrijk*

Er wordt voorbij gegaan aan de huidige functie van het Gat in de Markt en een stukje groenbeleving die daar bij hoort. Reclamant is het dan ook niet eens met de conclusie dat het plan in overeenstemming is met de ter plekke geldende gebiedskenmerken behorende bij de stedelijke laag.

Reactie q

Het huidige terrein van het Gat in de Markt ligt al geruime tijd braak in afwachting van een ruimtelijke invulling op deze locatie. Om dit gebied gedurende de periode van braakligging een functie te geven is voor een tijdelijk invulling met de GAP gekozen.

*r. Toekomstvisie*

Op bladzijde 26 wordt ingegaan op de toekomstvisie van Haaksbergen met 6 ambities. Vreemd is dat niet op alle punten wordt ingegaan. Reclamant vindt ambitie 2 belangrijk en vraagt zich af waarom hier geen buurthuis wordt gecreëerd.

Reactie r

Om een toekomstbestendig kernwinkelgebied te creëren, is het wenselijk dat er aan de zuidzijde van de kernwinkelstraat een publiekstrekker wordt gerealiseerd. Zie ook de reactie bij de algemene beantwoording bij de nummers 1, 3 en 4. Een buurthuis is geen trekker die bijdraagt aan een versterking van het kernwinkelgebied.

*s. Éénpersoonshuishouden*

In de toelichting wordt aangegeven dat door de woningen een verwachte stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens wordt opgevangen. Volgens reclamant dienen er veel meer van deze woningen gebouwd te worden.

Reactie s

De constatering is juist dat er met dit plan in woningen voor eenpersoonshuishoudens wordt voorzien. Daarnaast is er in het plan ook ruimte voor meerpersoonshuishoudens, waardoor een mix van doelgroepen ontstaat. Om in de vraag naar eenpersoonshuishoudens te voorzien worden daarvoor ook op andere locaties binnen de gemeente Haaksbergen woningen gerealiseerd.

*t. Winkel trends*

Het is niet bekend in hoeverre rekening is gehouden met de trend dat veel mensen niet meer zelf de boodschappen halen, maar online bestellen en laten bezorgen.

Reactie t

In het rapport van DTNP is bij de actualisatiecheck rekening gehouden met deze trend, zie ook de beantwoording onder e.

*u. Structuurvisie*

Onder andere wordt benoemd dat het aanbod aan supermarkten groter is dan de behoefte. Daarnaast verwacht reclamant dat de toeloop van de supermarkt voor een groot deel via de achterzijde zal zijn in plaats van de voorzijde. Strijd met de Structuurvisie is er ook omdat het groen in het plan minimaal wordt. Verder vindt reclamant het gebied geschikt voor woningbouw.

Reactie u

Zie voor de reactie de algemene beantwoording onder nummer 1 en 3. Voor wat betreft de toeloop naar de supermarkt, zullen de bezoekers met de auto veelal via de parkeerkelder naar de supermarkt komen. Die bezoekers komen via een roltrap aan de voorzijde van de supermarkt uit om de winkel in te gaan. Daarnaast is er een toegang aan de voorzijde vanaf de Markt die veelal door voetgangers en fietsers gebruikt zal worden.

Verder voorziet het plan in voldoende groen en worden ook woningen gerealiseerd. Naast die woningen is evenwel, om de hiervoor al meermaals genoemde redenen, ook een supermarkt op deze plek gewenst.

*v. Haalbaarheidsstudie*

De actualiteitscheck is gedaan door het bureau dat ook de haalbaarheidsstudie van 2011 heeft verricht. Het was beter geweest dit door een andere, onafhankelijke partij te laten doen. Het onderzoek uit 2011 is achterhaald, omdat daarin het pand van Konings nog vermeld wordt, terwijl dit pand inmiddels gesloopt is.

Reactie v

Er zijn in de haalbaarheidsstudie van 2011 twee varianten opgenomen voor een invulling van het Gat in de Markt. Daarbij ging één van de varianten uit van een ontwikkeling van de locatie met het Koningspand. Dit was de variant met een supermarktvulling. Omdat DTNP de haalbaarheidsstudie heeft opgesteld en goed op de hoogte is van de situatie die aanleiding gaf voor die studie, lag het voor hand dat DTNP ook de actualiteitstoets zou uitvoeren. Ook overigens is er geen reden om te twifelen aan de deskundigheid van DTNP. Voor wat betreft de toelichting waarom een invulling een

supermarkt juist bijdraagt aan een versterking van het kernwinkelgebied zie de algemene beantwoording onder nummer 3.

#### *w. Geluidsbelasting*

Uit het geluidsrapport blijkt dat er geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden (geluidmaatregelen voor de nieuwe woningen en het toepassen van stille elementenverharding bij Het Meuke en de Hibbertsstraat). Daarnaast wordt aangegeven dat er bij twee nieuwe woningen maatregelen nodig zijn vanwege pieken in de geluidsbelasting in de nachtperiode. Over overlast voor bestaande woningen wordt niets genoemd. Onduidelijk is wie de aanpassing van de bestrating betaalt.

#### Reactie w

De geluidwerende maatregelen die getroffen moeten worden, vloeien voort uit het plan en komen daarmee voor rekening van de ontwikkelaar. Daarnaast zijn in de bepalingen van het bestemmingsplan waar voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee het treffen van de noodzakelijke geluidwerende maatregelen wordt geborgd.

#### *x. Luchtkwaliteit*

Het onderwerp luchtkwaliteit is niet goed belicht. Het Besluit gevoelige bestemmingen dekt niet alle gevoelige situaties. Gevraagd wordt om de blootstelling aan luchtverontreiniging in de omgeving een plek te geven in de ruimtelijke onderbouwing.

#### Reactie x

In de Wet luchtkwaliteit staan de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet Luchtkwaliteit zijn: Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). In het kader van die besluiten is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van overschrijdingen van de verschillende eisen die gelden voor luchtkwaliteit.

#### *y. Milieuzonering*

Reclamant is van mening dat er geen grote supermarkt in of aan de rand van een rustige woonwijk hoort en dat een ontsluiting op de hoofdstructuur niet via een rustige woonwijk mag gaan. Verder staat er op bladzijde 43 van het plan vermeld dat er een aantal maatregelen getroffen dient te worden om aan de zonering en het geluid te voldoen. Niet duidelijk is wie de kosten betaalt.

#### Reactie y

De locatie is geen onderdeel van een rustige woonwijk, er is sprake van een gemengd gebied. Uit het verkeersonderzoek dat onderdeel van het bestemmingsplan is, blijkt dat de Hibbertsstraat en Het Meuke het verkeer op acceptabele wijze kunnen verwerken. De kosten voor geluidwerende maatregelen komen voor rekening van de ontwikkelaar. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.

#### *z. Ecologie*

Aangegeven wordt dat er nader onderzoek naar het nestelen van vogels nodig is. Verder wordt aangegeven dat er voor dit plan een aantal bomen moet wijken en dat dit negatieve gevolgen heeft voor de natuur.

#### Reactie z

Er is een quickscan naar de natuurwaarden in het gebied uitgevoerd. Daarnaast is nader onderzoek uitgevoerd en zijn de gebouwen Markt 18, 18a en 19 onderzocht op de aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vlermuizen en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Uit dit onderzoek is niet gebleken dat er sprake is van verblijfplaatsen. De onderzochte bebouwing is begin 2022 gesloopt. Met het ecologisch onderzoek is in beeld gebracht is dat er geen sprake is van negatieve effecten voor de natuur.

#### *aa. Archeologie*

Ten aanzien van archeologie vraagt reclamant zich af wat de vervolgstappen zijn.

#### Reactie aa

Door de bestemming archeologische waarde worden de archeologische waarden beschermd. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend is het nodig dat nader archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

#### *bb. Cultuurhistorie*

Een supermarkt kan het traditionele karakter en de charme van het dorp aantasten. Er wordt dan ook gepleit voor een plein met cafeetjes en restaurantjes.

#### Reactie bb

Zie hiervoor de algemene beantwoording onder nummer 2.

#### *cc. Besluit milieueffectrapportage*

Reclamant beschouwt de drempelwaarden als niet representatief, waardoor sommige plannen die aanzienlijke milieueffecten hebben mogelijk niet onder de plicht vallen. Gepleit wordt voor een onafhankelijke beoordeling van de milieueffecten (en betrokkenheid van belanghebbenden daarbij).

#### *Reactie cc*

Er is sprake van een onafhankelijke beoordeling omdat de aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling voorgelegd is aan de commissie MER. Die heeft hierover advies gegeven en dit is verwerkt in de vormvrije m.e.r. beoordeling die als onderdeel bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

#### *dd. Watermanagement*

Reclamant benoemt diverse aspecten uit het waterhuishoudkundige rapport die onduidelijk zouden zijn. Daarnaast vraagt hij zich af of hoe de waterbeheermaatregelen gefinancierd worden.

#### Reactie dd

Het waterhuishoudkundige plan gaat in op alle punten die door reclamant worden aangehaald. Uit dit waterhuishoudkundige rapport blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden om aan de voorwaarden van het Waterschap te voldoen. De realisatie van die maatregelen is geregeld via voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan.

#### *ee. Hoofdstuk 7 verdwijnen beeldbepalende boom*

Volgens reclamant is tijdens overleggen gezegd dat de beeldbepalende beuk die naast het plangebied staat zou moeten verdwijnen.

#### Reactie ee

Uitgangspunt is altijd geweest dat de beuk behouden blijft. Zie voor het overige de reactie de algemene beantwoording bij nummer 6.

#### *ff. Economische uitvoerbaarheid, noodzaak voor exploitatieplan*

Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen op basis van kostenverhaal via overeenkomsten kan leiden tot een gebrek aan transparantie en publieke controle. Afhankelijkheid van overeenkomsten met kopers en eigenaren voor kostenverhaal kan leiden tot onzekerheid met name als de marktomstandigheden veranderen. Het plan geeft niet aan hoe de kosten worden verdeeld.

#### Reactie ff

Zie de algemene beantwoording onder 11. Nu het kostenverhaal verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

#### **Zienswijze 4**

**Datum: 13 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27035**

**Dossiernummer: D-152058**

**Datum binnenkomst: 14 december 2023**

#### *Algemeen*

- *Reclamant is belanghebbend omdat zij eigenaar is van enige percelen die direct grenzen aan het plangebied van het bestemmingsplan. Het betreft de percelen K nummer 1307, 5089 en 5088. Het pand op deze percelen wordt verhuurd aan Basic Fit. Verder is op het perceel een beeldbepalende rode beuk aanwezig die direct grenst aan de ondergrondse parkeergarage die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Gevreesd wordt dat de rode beuk door de werkzaamheden voor de te realiseren parkeergarage zal sterven.*
- *Het pand van reclamant zal door de toegenomen verkeers- en parkeerdruk moeilijker bereikbaar zijn en de bezoekers van het pand kunnen minder gebruik maken van de aanwezige parkeergelegenheid.*

#### Reactie algemeen

- Voor wat betreft de bescherming van de beeldbepalende boom wordt verwezen naar de reactie bij de algemene beantwoording bij nummer 6.
- Wat betreft het verkeer en parkeren wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3, 4 en 5. Uit het rapport van Roelofs blijkt dat ook met de parkeerbehoefte van Basic Fit rekening is gehouden.

#### *Verkeersstromen*

- *In het verkeersonderzoek wordt gesteld dat de nieuwe supermarkt haar bezoekers vooral zal weghalen bij de supermarkten die nu gevestigd zijn aan de Jonkheer van der Heijdenstraat. Daarnaast zullen inwoners die hun boodschappen nu elders doen aan deze supermarkt worden gebonden. Hierdoor zouden geen bezoekersstromen ontstaan. Er wordt uitgegaan van enkel een interne verschuiving van bezoekers binnen het centrum. Niet onderzocht is hoe waarschijnlijk dit is.*
- *In het bezoekersstromenonderzoek is de overstap van alle klanten van de Coop en Aldi naar de nieuwe Lidl slechts een van de becijferde scenario's. Er is ook een ander scenario, waarbij er vanuit wordt gegaan dat 189.455 bezoekers overstappen naar de nieuwe supermarkt. Omdat*

*voor de Lidl gerekend wordt met 405.818 bezoekers resulteert dit in 216.363 nieuwe bezoekers die van buiten het centrum komen. Daarnaast blijkt dat een flink aantal bezoekers uit Haaksbergen die nu elders boodschappen doen gebonden zullen worden. Deze vormen in elk scenario een nieuwe bezoekersstroom. Met verkeersstromen die omvangrijker zijn dan het wegennet ter plaatse kan verwerken ontstaat overlast.*

#### Reactie Verkeersstromen.

Zie voor een reactie hierop de algemene beantwoording onder punt 3.

In de recente notitie van DTNP, opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, wordt ook ingegaan op de verschuiving van de verkeersbewegingen. DTNP constateert dat er sprake zal zijn van een herverdeling van supermarktbezoekers.

De door reclamant geschetste scenario's zijn onwaarschijnlijk en daarmee voor het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet representatief.

#### *Stikstof*

- In de AERIUS berekening is de uitstoot van stikstof door verkeer van en naar de supermarkt niet meegerekend, omdat er geen sprake zou zijn van een toename aan bezoekers. Reclamant is van mening dat er wel sprake is van een toename van verkeer, en in ieder geval van een verschuiving van verkeersstromen. Ook die verschuiving kan effecten hebben op de stikstofdepositie op het naburige Natura 2000 gebied.

#### Reactie stikstof

Zie de reactie in de algemene beantwoording onder nummer 3.

#### *Parkeren*

- In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een aangenomen parkeerbehoefte ontleend aan cijfers van het CROW. Niet onderbouwd is welke cijfers dit zijn en waarom juist voor deze cijfers is gekozen.

#### Reactie parkeren

Zie voor de zienswijze over parkeren de reactie bij de algemene beantwoording onder nummer 5. Uit het onderzoek blijkt wel degelijk op welke wijze met de CROW-richtlijnen rekening is gehouden.

#### *Boom*

- Op de grens van het plangebied staat een beeldbepalende monumentale beuk die in het bestemmingsplan 'Centrum Haaksbergen' beschermd wordt door een vergunningplicht die geldt indien binnen een straal van 50 meter van de stam een verharding ed. wordt aangebracht. De ondergrondse parkeergarage is voorzien op een afstand van minder dan 10 meter van de stam van de boom. Eveneens kan verharding worden aangelegd. Verwacht wordt dat dit van invloed is op de grondwaterstand en wortels van de beuk. In het kader van het bestemmingsplan is niet onderzocht of deze werkzaamheden vergunbaar zijn.
- In dit bestemmingsplan is slechts voor een beperkt deel een bescherming toegekend aan de beeldbepalende boom.
- In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat de bescherming is toegekend aan het gebied onder de kroon van de boom. Op de plankaart met de ondergrond 'luchtfoto' is te

zien dat dit niet het geval is. De kroon heeft een straal van 10 meter, terwijl de functieaanduiding beperkt is tot een straal van ca 1 meter van de stam.

#### Reactie boom

Zie hiervoor de reactie bij de algemene beantwoording onder nummer 6. Verder wordt verwezen naar het Boomtechnisch onderzoek. Hierin wordt op basis van de schetsontwerpen en de afstand van de werkzaamheden tot de boom de projectinvloed beperkt geacht.

#### **Zienswijze 5**

**Datum: 13 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27036**

**Dossiernummer: D-152059**

**Datum binnenkomst: 14 december 2023**

#### **Samenvatting zienswijze:**

##### *Participatie*

- Tijdens het participatietraject was er onvoldoende mogelijkheid voor een inhoudelijk relevante participatie. Er was binnen dit traject te weinig aandacht voor (betere) alternatieven. Uitsluitend de gekozen hoofdlijnen en in hoofdlijnen vastgelegde planvorm was bespreekbaar.

##### Reactie participatie

- Zie hiervoor de reactie bij algemene beantwoording onder nummer 7.

##### *Didam-arrest*

- Er heeft nog geen publicatie in relatie tot het arrest Didam plaats gevonden, terwijl dit wel verplicht is. Aangezien er volgens reclamant wel andere serieuze gegadigden zijn is nog niet zeker of het plan ook in deze vorm gerealiseerd kan worden.

##### Reactie Didam-arrest

- Zie hiervoor de reactie bij de algemene beantwoording onder nummer 8.

##### *Alternatief plan*

- Reclamant geeft aan dat een andere partij een alternatieve invulling van het gebied heeft voorgesteld. In die variant is geen supermarkt opgenomen en dit plan is naar het oordeel van reclamant beter passend in dit gebied. Dit alternatieve plan komt niet terug in het bestemmingsplan, terwijl de gemeenteraad verplicht is dergelijke alternatieve plannen te betrekken in de afweging. Verzocht wordt om dit plan alsnog te beoordelen.

##### Alternatief plan

- Zie de algemene beantwoording van deze zienswijze onder nummer 2.

##### *Ontbrekende koppeling met beeldkwaliteitsplan*

- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan komt nergens een verplichting terug om het plangebied ook daadwerkelijk conform het beeldkwaliteitsplan in te richten.



#### Ontbrekende koppeling met beeldkwaliteitsplan

- Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en wordt als zodanig apart vastgesteld, gelijktijdig met het bestemmingsplan. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het plan getoetst door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan zal daarbij als toetsingskader gelden.

#### *Kwantitatieve behoefte en meerwaarde supermarkt*

- Uit het distributie planologisch onderzoek (dpo) blijkt dat er geen kwantitatieve behoefte is aan extra winkels zoals een supermarkt. Reclamant vreest dat het toevoegen van (nog) een supermarkt zal zorgen voor leegstand in het centrum. Er wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6. Bro.
- Het toevoegen van een supermarkt gaat voorbij aan het haltermodel omdat er bij de realisering van een supermarkt geen zicht is op de winkels in het tussengebied en de afstand tot deze winkels te groot is. Er zal dan ook geen sprake zijn van een publieksaantrekkende werking.
- Het rapport van Ginder van 23 januari 2023 toont aan dat het Marktplan achterhaald is.

#### Reactie kwantitatieve behoefte en meerwaarde supermarkt

- Zie de algemene beantwoording van deze zienswijze onder nummers 1 en 2.

#### *Strijd met structuurvisie*

- In de structuurvisie van Haaksbergen wordt aangegeven dat wordt gestreefd naar een compact centrum zonder leegstand. Reclamant is van mening dat dit plan juist zal leiden tot extra leegstand.

#### Reactie strijd met structuurvisie

- Zie de algemene beantwoording van deze zienswijze onder nummer 1.

#### *Verkeer(sveiligheid)*

- Er is door dit plan sprake van een forse verkeerstoename in de Hibbertsstraat en Het Meuke. Er wordt ook uitgegaan van een herinrichting van de Hibbertsstraat. De vraag is of na deze herinrichting deze verkeersintensiteit acceptabel is.
- Reclamant verwacht dat er ondanks de aanbevelingen in de verkeerskundige rapporten een groot knelpunt zal ontstaan rondom de kruising Hibbertsstraat/Het Meuke, omdat in deze (kleine) straten sprake is van diverse verkeerstromen.
- Parkeergarages zijn vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking aangewezen op de hoofdinfrastructuur. Het Meuke en de Hibbertsstraat zijn hier veel te klein voor en kunnen niet dienen als hoofdinfrastructuur bij deze verkeersaantallen.
- De in- en uitrit van de parkeergarage van de supermarkt zal zorgen voor nog drukker verkeer langs de laad- en los plek waar de vrachtwagens ook nog moeten manoeuvreren. Hiervoor verwijst reclamant ook naar een artikel over een vergelijkbare situatie bij een supermarkt in Oldenzaal.
- Ook de toename van verkeer op de kruising Lansinkstraat/Het Meuke, alsmede de toename van het verkeer op Het Meuke, de Lansinkstraat, de Eibergsestraat en de Spoorstraat baart reclamant zorgen. Reclamant dringt er op aan een oplossing voor deze knelpunten te vinden, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- Verder vreest reclamant voor het gebruik van haar eigen oprit aan Het Meuke door de toegenomen verkeersdruk, kan zij nog wel veilig op- en af rijden.

### Reactie verkeer(sveiligheid)

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder nummers 3, 4 en 5. Uit het onderzoek van Roelofs blijkt dat de verkeerssituatie acceptabel en voldoende veilig is. Roelofs doet de suggestie om op het door reclamant genoemde kruispunt Hibbertsstraat – Het Meuke een kruispuntplateau te realiseren. Naar deze maatregel zal nog nader onderzoek worden gedaan, waarna op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal worden besloten tot het wel of niet treffen van de maatregel. Benadrukt wordt dat de maatregel ‘slechts’ een suggestie is en niet noodzakelijk is voor de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan .

### *Fijnstof*

- Reclamant heeft zorgen over de toename van fijnstof door de toename van het verkeer door dit plan.

### Reactie fijnstof

- Er is ten behoeve van het bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen overschrijding van de normen voor fijnstof is.

### *Geluid*

- Reclamant wijst er op dat een supermarkt volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering vanwege de geluidsoverlast niet zo dicht op woningen geplaatst mag worden.
- Volgens het geluidsrapport zal er 75 dB aan belasting ontstaan op de woning van reclamant, terwijl volgens het akoestisch rapport een belasting van 55 dB aanvaardbaar is. Deze waarde is zelfs met een geluidscherm niet haalbaar. Er is ten onrechte niet onderzocht of met gevelisolatie ook daadwerkelijk een acceptabel geluidsniveau op en in de woning van reclamant kan worden gerealiseerd.
- De commissie MER heeft geadviseerd om nog uitgebreider naar de akoestische en gezondheidseffecten te kijken. De potentiële geluidseffecten van alle verkeersstromen dienen bij elkaar opgeteld te worden en er moet rekening worden gehouden met mogelijke slaapverstoring. Ook adviseert de commissie MER om de geluidwering van de woning van reclamant te onderzoeken, dit is nog niet gebeurd.
- Voor wat betreft de woningen aan De Bron kan reclamant uit de gegevens die ter inzage liggen niet opmaken welke soort koelinstallaties, warmtepompen etc worden geïnstalleerd en wat de gevolgen voor de geluidsbelasting daarvan zijn. Reclamant krijgt hier graag meer duidelijkheid over.
- Reclamant vindt dat de geluidreducerende maatregelen niet voldoende zijn geborgd in het bestemmingsplan.
- Gezien de geluidsoverlast is reclamant al met al tegen de komst van een supermarkt.

### Reactie geluid

Zie voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze allereerst de algemene beantwoording onder punt 3.

Allereerst wordt opgemerkt dat reclamant de geluidsniveaus onjuist interpreteert. De genoemde norm van 55 dB betreft namelijk het geluidsniveau binnen de woning (binnenwaarde) en niet op de gevel waar de 75 dB betrekking op heeft.

Wat betreft het akoestisch onderzoek naar de woning van reclamant aan de Hibbertsstraat 18

verdient opmerking dat dit onderzoek is verricht en aan de toelichting op het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van deze woning aan de geluidnormen kan worden voldaan. Maatregelen zijn hier niet noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, ook geen scherm. Hierover is in het bestemmingsplan dan ook niets geregeld. Dat neemt niet weg dat een scherm gerealiseerd gaat worden.

In het bestemmingsplan zijn in verband met akoestische gevolgen wel enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, onder andere voor de normen voor installaties en warmtepompen, het vervangen van weggedelen door stille elementenverharding en het plaatsen van een geluidscherm.

#### *Trilling*

- Het onderhoud aan de Hibbertsstraat is langdurig uitgesteld. Hierdoor heeft een aantal woningen al scheurvorming. Ook de riolering laat te wensen over. De verwachting is dat door het zware bouwverkeer de kwaliteit van de straat er niet beter op wordt. Dit zal gevolgen hebben voor de trillingschade in de woning van reclamant.
- Reclamant verzoekt om waarborgen op te nemen in het bestemmingsplan om de gevolgen van trilling schade te ondervangen, zoals een voorwaardelijke verplichting tot aanpassing van de straat voordat de werkzaamheden beginnen.

#### Reactie trilling

- Zie de algemene beantwoording van deze zienswijze onder nummer 10.

#### *Uitzicht en schaduwwerking*

- Reclamant merkt op dat haar woning het dichtstbij de ontwikkeling staat. Hierdoor zal er meer schaduwwerking op haar perceel zijn. Zij vindt dat beide gebouwen niet aansluiten op het dorps karakter van de huidige bebouwing en dat er geen sprake is van stedenbouwkundige samenhang.

#### Reactie uitzicht en schaduwwerking

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is onderzoek gedaan naar de gevolgen die het bestemmingsplan heeft voor schaduwwerking. Uit dit onderzoek, dat als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan wordt toegevoegd, blijkt dat de schaduweffecten op veel plekken relatief gering zijn en dat bij alle omliggende woningen nog sprake zal zijn van minimaal 2 uur per dag toetreding van zonlicht. Daarmee wordt voldaan aan de zogenaamde lichte TNO-norm, zodat sprake zal zijn van een acceptabele situatie.

Reclamant wordt verder niet gevolgd in haar standpunt dat het plan stedenbouwkundig niet zou deugen. Aan de stedenbouwkundige aspecten en de wijze waarop het plan zich in de omgeving voegt is juist veel aandacht besteed. Dit blijkt ook uit de toelichting op het bestemmingsplan. Daarnaast is voor het plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Ook hiermee is geregeld dat de nieuwe op een goede wijze zal worden ingepast in de omgeving.

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

- De door reclamant genoemde knelpunten (aanpassingen wegdek, geluidsreductie, trilling, schadevergoeding) is alleen op te lossen door het bestemmingsplan aan te passen, geen supermarkt toe te staan en de verkeersstromen te veranderen. Gelet op de financiële gevolgen daarvan vraagt reclamant zich af of het plan dan nog wel uitvoerbaar is.

- Reclamant vindt het vreemd dat kosten worden geregeld in een overeenkomst en dat daarin geen inzage mag worden gegeven.

#### Financiële uitvoerbaarheid

- Zie de algemene beantwoording van deze zienswijze onder nummer 11.

#### *Verwachte overlast*

- De aanwezigheid van een supermarkt zal leiden tot overlast. Reclamant vreest dat de supermarkt een aantrekkingskracht zal hebben op (hang)jongeren en dak- of thuislozen die hier in de omgeving zullen gaan rondhangen. Hierdoor zal een gevoel van onveiligheid ontstaan.

#### Reactie verwachte overlast

- Dit betreft een aspect dat niet ruimtelijk geregeld wordt. Mocht er na realisering van de supermarkt sprake zijn van (hang)jongeren en dak- of thuislozen, dan zullen indien nodig maatregelen worden genomen.

#### *Planschade*

- Reclamant behoudt zich het recht voor om een verzoek tot planschade te doen, omdat zij vindt dat haar woongenot door dit plan ernstig wordt geschaad.

#### Reactie planschade

- Dit is een recht waartoe reclamant een verzoek kan indienen zodra sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

### **Zienswijze 6**

**Datum: 11 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27051**

**Dossiernummer: D-152101**

**Datum binnenkomst: 12 december 2023**

#### **Samenvatting zienswijze:**

##### *Achtergrond*

- Eerder heeft de raad gekozen voor een bestemmingsplan dat geen supermarkt mogelijk maakte op deze locatie. Hiertegen heeft is destijds beroep ingediend. Hierover heeft de Raad van State uitspraak gedaan waarbij is geoordeeld dat de raad aandacht had moeten besteden aan het supermarktplan. De Raad van State heeft niet geoordeeld dat de raad het supermarktplan moest toestaan, zodat het de raad nog steeds vrij staat om de supermarkt niet toe te staan.

##### *Er is geen behoefte aan nog een supermarkt in het centrum*

- DTNP heeft in 2011 een haalbaarheidsstudie 'De Markt centraal' uitgevoerd. Uit het rapport van Seinpost Adviesbureau 'Second opinion supermarktinitiatief Marktplan Haaksbergen' van december 2016 blijkt dat er geen marktruimte is voor uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod in de vorm van een nieuwe supermarkt.

In het rapport van Rho van 15 december 2021 wordt dit bevestigd.

- Er is geen kwantitatieve behoefte, maar hooguit een kwalitatieve behoefte aan een invulling van het Gat in de Markt (zie ook het rapport van Rho van 2 juni 2023). Seinpost (thans:Ginder) heeft onderzoek gedaan en zij concludeert dat de vermeende kwalitatieve behoefte aan een supermarkt op de Markt er om verschillende redenen niet is.

In de toelichting wordt nauwelijks aandacht besteed aan de bestaande leegstand in en om het centrum op plekken waar detailhandel bij recht is toegestaan.

#### Reactie geen behoefte aan een supermarkt in centrum?

- Zie de algemene beantwoording van deze zienswijze onder de nummers 1 en 2
- Naar aanleiding van de opmerking over bestaande leegstand wordt erop gewezen dat dit bestemmingsplan juist is bedoeld om een invulling te geven aan specifiek de locatie aan de Markt. Dit met als doel het compacte kernwinkelgebied te versterken. In de diverse rapporten is dit voldoende onderbouwd.

#### *Er is sprake van een ongerechtvaardigde bevoordeling van een nieuwe toetreders*

- De verplaatsing van een bestaande supermarkt zou in ruimtelijke zin overwogen kunnen worden, in welk geval een bestaande ondernemer een eerlijke kans krijgt om te mogen verplaatsen naar het Gat in de Markt. Die eerlijke kans is tot op heden nooit geboden en het is voor bestaande supermarkten ook niet mogelijk om te concurreren met een nieuwe toetreders. Een andere invulling met een groot draagvlak is hier ook mogelijk. De raad houdt geen rekening met een concreet initiatief dat tijdig kenbaar is gemaakt (rapport van Ginder).

#### Reactie inzake onrechtvaardige bevoordeling van een nieuwe toetreders en concreet alternatief

- Er is voor het door de gemeente te verkopen perceel in 2016 een tender geweest, waarop een ieder kon inschrijven, mits er sprake was van een plan dat passend was binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid Haalbaarheidsstudie De Markt Centraal uit 2011. Op basis van die studie waren er twee ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied. Eén voor de ontwikkeling van alleen de gemeentegrond en één voor de ontwikkeling van gemeentegrond inclusief het pand van Konings. De ontwikkeling waarbij ook het pand van Konings in het plangebied zat, ging uit van de realisering van een supermarkt. Aan deze tender kon een ieder meedoen, ook de reeds bestaande supermarkten.
- Voor wat betreft het alternatieve plan wordt verwezen naar de beantwoording bij de algemene beantwoording bij nummer 2.

#### *Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan voorzien, de parkeerdruk wordt onderschat.*

- Het is onduidelijk waarom het in overeenstemming met een goede ruimtelijke onderbouwing zou zijn als 122 parkeerplaatsen ten behoeve van de centrumbestemming en 32 ten behoeve van de woonbestemming gerealiseerd worden.
- De behoefte van de supermarkt is niet 122, maar ongeveer 150 parkeerplaatsen .
- Binnen de woonbestemming mogen 28 woningen worden gerealiseerd waarvoor slechts 32 parkeerplaatsen worden gerekend.
- Onduidelijk is welke keuzes gemaakt zijn ten aanzien van de gehanteerde CROW-kengetallen en waarom daarvoor wordt gekozen. Er wordt niet ingegaan op de parkeerdruk in de omgeving en ook wordt niet gemotiveerd waarom de afwenteling van de benodigde parkeerplaatsen op de openbare ruimte in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Ondernemers worden dubbel bestraft door naast verdringing geconfronteerd te worden met een verslechtering van de parkeersituatie.

#### Reactie onvoldoende parkeerplaatsen

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij nummer 4. Ook in de toelichting op het bestemmingsplan en in het rapport van Roelofs wordt toegelicht dat op basis van juiste uitgangspunten geconcludeerd kan worden dat er in de omgeving sprake zal zijn van voldoende parkeerplaatsen en een aanvaardbare parkeeroplossing voor het centrum van Haaksbergen.

*De verkeersonderbouwing is ontoereikend, het aantal verkeersbewegingen wordt eveneens onderschat.*

- In het verkeersonderzoek wordt ten onrechte aangenomen dat het aannemelijk is dat de verkeersbewegingen naar het centrumgebied als geheel ongeveer gelijk blijven.
- Dit betekent ook dat bij de stikstofberekening van onjuiste verkeersaantallen is uitgegaan. Bovendien gaat het om een grootschalige bouwactiviteit die op zichzelf al zou leiden tot een stikstofdepositie. Dit kan voorts de luchtkwaliteit ter plaatse aantasten.

#### Reactie de verkeersonderbouwing is ontoereikend

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij nummer 3.

*Het plan kan leiden tot aantasting van de beeldbepalende boom*

- Het ontwerpbestemmingsplan voorziet ten onrechte slechts ten aanzien van een klein gebied in een bepaling ter bescherming van de beeldbepalende boom.
- De regeling uit het ontwerp sluit niet aan op de bescherming die aan de beeldbepalende boom toekomt op grond van de gedeeltelijke contour die is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum 2013. Als die contour zou worden doorgetrokken dan zou binnen een veel groter gebied een beschermingsregime gelden ten behoeve van de beeldbepalende boom.
- Een groot deel van de beoogde supermarkt – met parkeergarage – zou binnen dit beschermingsregime voor de beeldbepalende boom vallen. Een motivering waarom van deze oorspronkelijke regeling wordt afgeweken wordt niet gegeven.
- Bovendien is het op basis van de APV verboden om zonder omgevingsvergunning handelingen te verrichten die de dood van de boom of ernstige beschadiging tot gevolg hebben. Er is op dit punt niet aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

#### Reactie beeldbepalende boom

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij nummer 6.

*Een doelgroepenregeling-/verantwoording ontbreekt ten onrechte*

- Er is in het ontwerpplan niet geborgd dat sociale huurwoningen, midden huurwoningen, goedkope en middel dure koopwoningen worden gebouwd en behouden blijven voor de doelgroep. Het lijkt er op dat de ontwikkelaar de vrije hand krijgt om woningen te realiseren die het meest opleveren. Dit is in strijd met de ontwerp woonvisie van de gemeente.

#### Reactie doelgroepenregeling

- De gemeente heeft geen doelgroepenverordening . Uitgangspunt voor de gemeente is dat bij deze ontwikkeling rekening wordt gehouden met de woondeal, op basis waarvan 30% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden (naast 30% middeldure en 40% dure woningen). Dit is dan ook vastgelegd in de overeenkomst die met de ontwikkelaars is afgesloten.

## Zienswijze 7

**Datum: 1 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27031**

**Dossiernummer: D-152041**

**Datum binnenkomst: 13 december 2023**

### Samenvatting zienswijze:

#### *Reclamanten hekelen het participatietraject*

Het niet betrekken van de directe omwonenden bij de plannen heeft geleid tot grote ontevredenheid van reclamanten. Fundamenteel heeft nooit participatie met omwonenden plaats gevonden.

#### Reactie participatietraject

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij nummer 7.

#### *De supermarkt is niet de publiekstrekker waar de gemeente op hoopt*

- Het voornemen om een supermarkt te realiseren kent zijn oorsprong in de haalbaarheidsstudie van DTNP waarin gesteld werd dat het centrum van Haaksbergen een publiekstrekker nodig zou hebben, wat vorm gegeven werd door een supermarkt. In 2022 heeft een actualisering van dit onderzoek plaats gevonden, maar deze actualisering is volledig gericht op de voorgenomen plannen voor een supermarkt en heeft onvoldoende rekening gehouden met alternatieven.
- Er dient aandacht te zijn voor het rapport van Ginder. Hierin staat dat er geen behoefte is aan een nieuwe supermarkt op de voorgenomen locatie.
- Uit de memo van DTNP van 23 mei 2023 volgt dat de vestiging van de nieuwe supermarkt niet leidt tot een grote aantrekking van publiek van buiten Haaksbergen. In hoeverre van een publiekstrekker gesproken kan worden is dan ook twijfelachtig.
- Reclamanten geven aan dat de parkeervoorzieningen in het plangebied vooralsnog afhankelijk zijn van de toestemming die de supermarkt uiteindelijk zal geven voor het gebruik van het parkeerterrein voor bezoeken voor lange termijn. Als de supermarkt een publiekstrekker is, vereist dat dat er langdurig parkeren bij de supermarkt mogelijk is, zonder restricties die combinatiebezoeken beperken.

#### Reactie supermarkt niet de publiekstrekker waar gemeente op hoopt

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij de nummers 1 en 2.

#### *Het plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk*

- Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Onvoldoende rekening wordt gehouden met het feit dat het plangebied, en specifiek de ontsluiting over de Hibbertsstraat zal geschieden over een 30 km weg met klinkers. De Hibbertsstraat is een woonstraat en het gebruiken daarvan als ontsluitingsweg vanaf de supermarkt doet af aan de leefbaarheid en veiligheid.

#### Reactie forse parkeerdruk door plan

- Zie voor een reactie de algemene onderbouwing onder nummers 3 en 4.

#### *Reclamanten vrezen dat het plan voor geluidsoverlast zorgt*

- Het plan zorgt voor een toename van verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Gevraagd wordt om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen, waardoor de

geluidsoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt wordt, bijvoorbeeld de voorwaarde dat 'stille elementenverharding' toegepast moet worden.

#### Reactie geluidsoverlast

- Zie voor een reactie de algemene beantwoording onder 3. In het bestemmingsplan is onder meer voor het toepassen van 'stille elementenverharding' op enkele weggedelen een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

#### *Reclamanten betwijfelen hoe zeker de voltooiing van het plan is*

- Momenteel bestaat onvoldoende duidelijkheid over onderhoud en eventuele aanpassingen van de Hibbertsstraat en Het Meuke. Reclamanten zouden graag zien dat het bestemmingsplan gepaard gaat met een plan van aanpak inzake de aanpassing van de omliggende wegen. Reclamanten willen verduidelijking welke zekerheid er is dat het plan in zijn volledigheid wordt uitgevoerd, waaronder de herinrichting van de wegen de openbare ruimten.

#### Reactie hoe zeker is voltooiing plan

- De realisering van het plan is niet in het geding. Zie verder ook de algemene beantwoording onder 11.

#### *Planschade kan voorkomen worden door een aanpassing van het plan*

- Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom wordt gevraagd om andere locaties te zoeken waar geen of minder planschade is.

#### Reactie voorkomen planschade

- De voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de gemeente in 2011 vastgestelde beleid "Haalbaarheidsstudie De Markt Centraal" en de Actualiteitscheck. Hierin wordt aangegeven dat een supermarkt als trekker de beste invulling is om het kernwinkelgebied te versterken. Voor zover nadeel wordt ondervonden, kan te zijner tijd voor betrokkenen een verzoek om tegemoetkoming hierin worden ingediend.

### **Zienswijze 8**

**Datum: 13 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27037**

**Dossiernummer: D-152060**

**Datum binnenkomst: 14 december 2023**

#### **Samenvatting zienswijze:**

##### *Participatie*

Er is onvoldoende mogelijkheid geboden tot inhoudelijke relevante participatie bij de tot stand koming van het ontwerpbestemmingsplan. Er was tijdens dit traject te weinig aandacht voor (betere) alternatieven.

#### Reactie participatie

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij de nummer 7. Voor wat betreft de specifieke punten waarover reclamant aangeeft dat hieraan voldoende aandacht is geschonken,



wordt verwezen naar bijlage “Afronding bestuurlijke opdracht ‘uitvoering participatieplan inrichting openbare ruimte rond het Marktplan” van het bestemmingsplan.

#### *Gronden zijn niet aangeboden conform het Didam-arrest*

- Volgens het arrest Didam is de gemeente verplicht als zij van mening dat er maar één serieuze gegadigde voor deze planontwikkeling is, om het voornemen tot verkoop te publiceren om andere potentiële gegadigden gedurende een bepaalde termijn in de gelegenheid te stellen om zich kenbaar te maken bij de gemeente. Een dergelijke publicatie heeft nog niet plaats gevonden. Dit terwijl er wel andere serieuze gegadigden zijn, hierbij wordt gewezen op het plan van L&O architecten.
- Nog niet alle gronden zijn eigendom, zoals bijvoorbeeld de gronden van Sirtaki.

#### Reactie Didam arrest

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij nummer 8. Voor wat betreft de gronden van Sirtaki, deze maken geen onderdeel uit van deze planontwikkeling en hoeven dan ook niet verworven te worden om dit plan mogelijk te maken.

#### *Alternatief plan ten onrechte niet overwogen*

- Reclamanten geven aan dat een andere partij een alternatieve invulling van het gebied heeft voorgesteld. In die variant is geen supermarkt opgenomen en dit plan is naar het oordeel van reclamanten beter passend in dit gebied (woningen vormgegeven met kleine wonkeleenheden en horecagelegenheden). Deze variant komt niet terug in het bestemmingsplan, terwijl de gemeenteraad verplicht is dergelijke alternatieve plannen te betrekken in hun afweging. Verzocht wordt om dit plan alsnog te beoordelen.

#### Reactie alternatief plan

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij de nummer 2.

#### *Ontbrekende koppeling met beeldkwaliteitsplan*

- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan komt nergens een verplichting terug om het plangebied ook daadwerkelijk conform het beeldkwaliteitsplan in te richten.

#### Reactie ontbrekende koppeling met beeldkwaliteitsplan

- Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en wordt daarom ook apart vastgesteld, tegelijkertijd met het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor deze ontwikkeling.

#### *Kwantitatieve behoefte en meerwaarde supermarkt*

- Volgens het distributie planologisch onderzoek is er geen behoefte aan extra winkels zoals een supermarkt. Reclamant vreest dat het toevoegen van (nog) een supermarkt zal zorgen voor leegstand in het centrum omdat kleinere (lokale) supermarkt en winkels met een vergelijkbaar aanbod dan niet meer kunnen blijven bestaan. Op basis van artikel 3.1.6. Bro moet gemotiveerd worden dat er een kwantitatieve behoefte is aan de toe te voegen stedelijke ontwikkeling. Deze kwantitatieve behoefte is er volgens het dpo niet.
- Het toevoegen van een supermarkt gaat voorbij aan het haltermodel omdat er bij de realisering van een supermarkt geen zicht is op de winkels in het tussengebied, terwijl ook de afstand tot deze winkels te groot is.

- Het rapport van Ginder van 23 januari 2023 toont aan dat het plan zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan achterhaald is. Hierbij wordt gerefereerd naar een passage uit dit rapport, waarbij aangegeven wordt dat door de toevoeging van de supermarkt het detailhandelsaanbod fors toeneemt.

#### Reactie kwantitatieve behoefte en meerwaarde supermarkt

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij de nummers 1 en 2.

#### *Strijd met structuurvisie*

- In de structuurvisie van Haaksbergen wordt aangegeven dat wordt gestreefd naar een compact centrum zonder leegstand. Reclamant is van mening dat dit plan juist zal leiden tot extra leegstand.

#### Reactie strijd met Structuurvisie

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij nummer 1.

#### *Oplossingen ter overweging voor de gemeenteraad*

- Het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage aan de voorzijde van de Markt met een toegang via de Molenstraat. Hiermee wordt een groot deel van de verkeersdruk in de Spoorstraat, Hibbertsstraat, Het Meuke en de Lansinkstraat weggenomen. Volgens het Actieplan centrum Haaksbergen geven entrees (zoals die via de Molenstraat) bovendien de eerste indruk weer van het betreden van een winkelgebied.
- Het realiseren van een harde knip in de Spoorstraat, ter hoogte van Ter Stal. Dit draagt bij aan een betere verkeersveiligheid voor het kruispunt Hibbertsstraat/Meuke. Hiermee wordt het een deel van de Spoorstraat en Markt autoluw gemaakt. Hiervoor zou volgens het Actieplan Centrum een verkeersbesluit ontworpen worden door ondernemers
- De realisatie van een autovrij gedeelte voor dit deel van het centrum. Hierdoor bereikt men een nagenoeg autoluw centrum en wordt er tevens beschikt over een park. Deze optie zou gevoelig liggen bij ondernemers. Reclamanten vinden dat de pijn evenredig verdeeld zou moeten worden tussen omwonenden en ondernemers.

#### Reactie oplossingen ter overwegingen voor de gemeenteraad

De oplossingen die worden aangedragen zijn onderdeel geweest van het participatietraject met de omgeving en in dat traject zijn die onderdelen behandeld en beoordeeld. Zie hiervoor ook bijlage 7 van het bestemmingsplan "Afronding bestuurlijke opdracht 'Uitvoering participatieplan inrichting openbare ruimte rond het Marktplan'".

#### *Fijnstof*

- Reclamant heeft zorgen over de toename van fijnstof door de toename van het verkeer door dit plan.

#### Reactie fijnstof

- Er is ten behoeve van het bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen overschrijding van de normen voor fijnstof is.

### *Geluid*

- Volgens het akoestisch onderzoek neemt de geluidsbelasting toe met maximaal 3,4 dB. Volgens metingen is de hoeveelheid geluid die op de woning van reclamanten terecht komt momenteel 54,65 dB. Na aanpassing van het wegdek zal deze naar verwachting 52,62 dB bedragen. De woning bevindt zich in wegvak 304, volgens het akoestisch onderzoek krijgen reclamanten te maken met een toename aan geluidsbelasting van meer dan 1,5 dB. Reclamanten zien graag gewaarborgd dat de supermarkt gebruik gaat maken van elektrische vrachtwagens.
- Naast het geluid van verkeer hebben reclamanten als omwonenden ook te maken met een toename van geluid door de supermarkt zelf, vanwege koelinstallaties, waterpompen, vrachtverkeer, laden en lossen ed. Dit geluid zou met een scherm gereduceerd worden. Voor locatie De Bron kunnen reclamanten niet opmaken welke soort installaties worden geïnstalleerd en wat de gevolgen voor de geluidsbelasting. Daar zouden reclamanten graag meer duidelijkheid over krijgen. Reclamanten zijn van mening dat geluidreducerende maatregelen onvoldoende gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan. Zij willen de garantie dat zij geen geluidshinder hebben.

### Reactie geluid

Zie voor de beantwoording voor het geluid in het algemeen de algemene beantwoording bij nummer 3. De maatregelen die noodzakelijk zijn voor een akoestisch gezien acceptabele situatie, zijn in het bestemmingsplan geborgd door middel van voorwaardelijke verplichtingen. De inzet van elektrische vrachtwagens is, gelet op het feit aan de normen wordt voldaan, niet noodzakelijk.

### *Trilling*

- Het onderhoud aan de Hibbertsstraat is langdurig uitgesteld. Hierdoor heeft een aantal woningen al scheuren in de woning. Ook de riolering laat te wensen over. De verwachting is dat door het zware bouwverkeer de kwaliteit van de straat er niet beter op wordt. Dit zal gevolgen hebben voor de trilling schade in de woning van reclamant.
- Volgens de Aerius berekeningen zijn er veel verkeersbewegingen ten behoeve van de bouwactiviteiten, waarbij bouwmaterialen als beton en zand aangevoerd worden. Dit zal voornamelijk plaats vinden via de Hibbertsstraat en Eibergsestraat. Reclamant verwacht dat deze extra verkeersbewegingen zullen leiden tot aanzienlijke trillingen op de woning met schade als gevolg. Vanwege de slechte staat van de weg vraagt reclamant zich af of de straat wel bestand is tegen het bouwverkeer.
- Reclamant verzoekt om waarborgen op te nemen in het bestemmingsplan om de gevolgen van trillingschade te ondervangen, zoals een voorwaardelijke verplichting tot aanpassing van hun straat voordat de werkzaamheden beginnen.

### Reactie trilling

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij nummer 10.

### *Financiële uitvoerbaarheid*

- De door reclamant genoemde knelpunten (aanpassingen wegdek, geluidsreductie, trilling, schadevergoeding) is alleen op te lossen door het bestemmingsplan aan te passen, geen supermarkt toe te staan en de verkeersstromen te veranderen. Gelet op de financiële gevolgen daarvan vraagt reclamant zich af of het plan dan nog wel uitvoerbaar is.
- Reclamant vindt het vreemd dat kosten worden geregeld in een overeenkomst en dat daarin geen inzage mag worden gegeven.

### Reactie financiële uitvoerbaarheid

- Zie voor de beantwoording de algemene beantwoording bij de nummer 11.

### Planschade

- Reclamanten geven aan dat hun woongenot ernstig wordt geschaad door deze plannen. Door de toename van verkeer en verhoging van geluidsbelasting op hun woning zal de waarde van hun woning fors dalen. Reclamanten behouden zicht het recht voor om een tegemoetkoming aan te vragen inzake planschade.

### Reactie planschade

Dit is een recht waartoe reclamant een verzoek kan indienen zodra sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

### **Zienswijze 9A en 9B**

**Datum: 12 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27027**

**Dossiernummer: D-152055 en D-156315**

**Datum binnenkomst: 13 december 2023**

### **Samenvatting zienswijze:**

- In het plan wordt een supermarkt van 2.500 m<sup>2</sup> gepland, die ca 400.000 tot 450.000 verkeersbewegingen gaat genereren. Dit is volgens DTNP 35 tot 40% van al het supermarktverkeer en ca 15-20 procent van alle verkeersbewegingen in Haaksbergen. Hierdoor is er sprake van een aanzienlijke verlegging van verkeersstromen. Dit zal consequenties hebben gezien de ruimtelijke ontwikkeling van Haaksbergen. De ruimtelijke ontwikkeling, de winkelstructuur en het wegennet worden in de zienswijze beschreven (waaierstructuur, winkels vormen een wandelende tak, dubbelfunctie van de Lansinkstraat).

### Reactie

Zie allereerst de algemene beantwoording onder nummers 3 en 4. Er vindt door de komst van de supermarkt aan de Markt vooral een verschuiving van verkeersbewegingen plaats. Ook DTNP stelt vast dat er sprake zal zijn van een herverdeling van supermarktbezoekers. Uit het verkeersonderzoek van Roelofs blijkt verder dat de wegenstructuur in Haaksbergen de nieuwe verkeerssituatie prima verwerken.

- De gemeente is uitgegaan van een tweepolenmodel, waarbij de ene pool een groeipool is (noordzijde Spoorstraat) en de andere een krimppool (Von Heijdenstraat, Molenstraat, Markt). Zij spreekt van een haltermodel. Dat haltermodel kan alleen slagen als de gewichten aan beide zijden even zwaar zijn. Het model zal niet slagen nu het uitgaat van een symmetrie die niet bestaat.

### Reactie

Zie de algemene beantwoording onder nummer 1. Uit onderzoeken van DTNP blijkt dat het haltermodel wel degelijk succesvol kan zijn, met als effect een versterking van een compact kernwinkelgebied.

- Met het Marktplan maakt de gemeente zich afhankelijk van investeerders. De gemeente stelt de randvoorwaarden en bij het Marktplan is dat onmogelijk zonder Staatsteun, al dan niet in natura. Door de PPS-constructie is de gemeente bovendien dubbel gebonden (plannenmaker en contractueel gebonden aan de ontwikkelaars). Daardoor kan de gemeente niet meer zuiver alle belangen wegen.

#### Reactie

- Er is geen sprake van Staatssteun of PPS-constructie. Voor het overige herkent de gemeente zich niet in de constatering met betrekking tot haar rol in het geheel.

#### *Oplossingsrichting: grootste knelpunten en technische oplossingen*

Om te bereiken dat het verkeer kan worden verwerkt, zijn aanpassingen nodig. Reclamant beschrijft de aanpassingen, die onder meer bij de Lansinkstraat en Het Meuke nodig zijn.

#### Reactie oplossingsrichting: grootste knelpunten en technische oplossingen

- Zoals eerder aangegeven, blijkt uit het onderzoek van Roelofs dat de wegen- en verkeersstructuur op de nieuwe situatie berekend zijn. Dat geldt zowel voor het bezoekersverkeer als voor de vrachtwagenbewegingen in verband met laden en lossen. Extra maatregelen zijn niet nodig. Daarbij zij erop gewezen dat de Lansinkstraat onderdeel uitmaakt van de centrumring van Haaksbergen. Deze heeft altijd voorrang. Behalve op twee plekken waar belangrijke fietsroutes voorrang hebben, te weten de kruisingen Werfheegde en Ariënstraat met de Lansinkstraat. Het is gezien de centrumfunctie van de Lansinkstraat niet wenselijk een extra voorrangskruising toe te voegen.

#### *Ontbrekende afweging van effecten, belangen, kosten en baten*

- De bovengenoemde problemen en oplossingen zijn altijd te voorzien geweest. Des te opvallender is het dat de verkeerstoename in de Lansinkstraat in de verkeersstudie niet wordt genoemd en dat daar ook geen tellingen zijn gedaan. Slechts een deel van de problemen is in beeld gebracht en er zijn wegen onderzocht waarover het verkeer van en naar de supermarkt zich nu juist niet zal afwikkelen.

#### Reactie

- Reclamant onderbouwt niet welke belangrijkste verkeerseffecten niet zijn geïnventariseerd. Reclamant wordt niet gevolgd in zijn standpunt dat de verkeerde wegen zijn onderzocht. Het onderzoek heeft zich gericht op de wegen die voor het verkeer van en naar het plangebied het meest voor de hand liggen. Het is juist dat er geen tellingen zijn gedaan in de Lansinkstraat. Dat is ook niet nodig. De intensiteit op deze weg is bij de gemeente bekend op basis van recente wegvaktellingen. De weg heeft een etmaalintensiteit van ca. 5.000 mvt/etmaal. Gelet op het karakter van die weg en het aantal verkeersbewegingen aldaar, zullen de extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied opgaan in het heersende verkeersbeeld. De weg kan een capaciteit van 8.000 tot 10.000 mvt/etmaal goed aan. Dit betekent dat er voldoende capaciteit is voor het opvangen van de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het bestemmingsplan. Er zijn bij de gemeente ook geen klachten of onwenselijke situaties over het verkeer op de Lansinkstraat bekend.

#### *Slotconclusie van reclamant*

Er is op basis van het bovenstaande sprake van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De raad kan niet bepalen of aan het evenredigheidsbeginsel wordt voldaan. Dit omdat de financiële

consequenties van verkeersmaatregelen en geschade belangen niet zijn becijferd en niet kan worden onderzocht of er sprake is van staatssteun.

#### Reactie

Zie voor wat betreft het aspect staatssteun de reeds gegeven reactie op deze zienswijze. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar de antwoorden op veelvoorkomende zienswijzen.

#### **Aanvullende zienswijze samenvatting:**

Op 6 juni 2024 heeft mr. Maatman namens reclamanten een aanvulling op de zienswijze ingediend. Hoewel deze aanvulling buiten de zienswijzentermijn is binnengekomen, wordt deze hierna wel behandeld.

#### *Verkeersintensiteiten in verhouding tot onderzoek Goudappel uit 2007*

De verkeersintensiteiten waarmee in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden, zijn lager dan die uit een rapport van Goudappel uit 2007. Dit terwijl dat plan zag op een kleinere supermarkt.

#### Reactie

De verkeersintensiteiten die thans zijn aangehouden, zijn gebaseerd op deugdelijke kengetallen die in de praktijk veelvuldig worden gehanteerd. Dit maakt dat de uitkomsten van het verrichte onderzoek representatief en juist zijn. Er is ook geen reden om op basis van een (gedateerd) rapport van Goudappel te twifelen aan de juistheid van de gekozen uitgangspunten. Temeer niet nu dit rapport betrekking heeft op geheel ander plan dan de ontwikkelingen waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet.

#### *Het Meuke doodlopend*

Het Meuke wordt een doodlopende straat. Er is geen rekening gehouden met het verkeer dat zal omdraaien. Verderop in de zienswijze wordt ook gesproken van een voorgenomen knip in Het Meuke.

#### Reactie

Het is niet juist dat Het Meuke een doodlopende straat zal worden. Ook zal er geen sprake zijn van een knip in deze weg. Vermoedelijk baseert reclamant dit op een verkenning uit het verleden, waarvan schetsen zijn gepresenteerd, waarbij een knip in Het Meuke een optie was. Hieraan is verder geen uitvoering gegeven. Mogelijk wordt het opnieuw overwogen bij een toekomstige verkenning van de verkeerssituatie in het centrum van Haaksbergen, maar dit is op dit moment geenszins aan de orde.

#### *Kruispuntplateau is onvoldoende en kruispunt Het Meuke-Lansinkstraat moet aangepast*

Het enkel voorzien in een kruispuntplateau is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid onvoldoende. Enkele straten zullen ook moeten worden verbreed. Ook zal het kruispunt Het Meuke – Lansinkstraat moeten worden aangepakt. Dat blijkt ook uit de wachttijden die zijn genoemd in het rapport van Goudappel uit 2007.

#### Reactie

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder nummers 3 en 4. De verkeersveiligheid is niet in het geding. Aanvullende maatregelen worden niet nodig geacht. De in het (oude) rapport van

Goudappel genoemde wachttijden worden voor de huidige situatie niet herkend; problematische opstoppingen rond of door dit kruispunt doen zich niet voor.

#### **Zienswijze 10**

**Datum: 11 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27014**

**Dossiernummer: D-151973**

**Datum binnenkomst: 12 december 2023**

#### **Samenvatting zienswijze:**

- Het perceel van reclamant met K nr 7397 is buiten dit bestemmingsplan gelaten. Hierdoor valt het voorste deel van het perceel in het bestemmingsplan Centrum 2013, terwijl het deel waar nu de serre en tuin zijn vallen binnen het bestemmingsplan Centrum uit 2003. Dit terwijl de gemeente de verplichting heeft elke 10 jaar een bestemmingsplan te herzien.

#### Reactie

In deze bestemmingsplanherziening zijn enkel de gronden meegenomen die betrekking hebben op de gronden die onderdeel uitmaken van het projectgebied van het Marktplan. Een verplichting om een bestemmingsplan eens per 10 jaar te herzien is er rehtens overigens niet.

- Bezwaar wordt gemaakt tegen het verwijderen van de historische tuin. Deze tuinmuur is Rijksmonument en mag niet verwijderd worden. Het is tevens ongewenst om deze muur te verwijderen vanwege de gasten van het restaurant aan de zuidzijde van het gebouw.

#### Reactie

De tuinmuur heeft geen monumentale status. Het verwijderen van de tuinmuur is noodzakelijk om de openbare ruimte die daar achter ligt ook een openbare functie te geven in het Marktplan.

- De gemeente wil nu een open park hebben met zicht op hun terras, dit is niet wenselijk. Met name vanwege privacy. Zij geven aan dat het voor de gemeente (en haar rechtsopvolgers) niet is toegestaan om zicht te creëren op de pastorietain en op de zuidzijde van het pastoriegebouw en de serre. Een en ander zoals beschreven in de erfdienstbaarheid die op de percelen ligt. Tevens ligt er een erfdienstbaarheid op de tuinen met betrekking tot de erfafscheiding en tuinmuren. Er wordt verwezen naar een volledige beschrijving van de erfdienstbaarheid in de akte van 28-02-1991. Op basis van erfdienstbaarheid is de gemeente ook verplichting om een doorgang te creëren ter plaatse van een eventuele nieuw te metselen muur en dient er een verbindingsweg aangelegd te worden. Deze erfdienstbaarheid is opgenomen in de akte van 23-12-2003.

#### Reactie

Het feit dat de openbare ruimte ook feitelijk openbaar wordt door het verwijderen van de tuinmuur, is op basis van de erfdienstbaarheden gewoon mogelijk. Voor wat betreft het garanderen van privacy bij het weghalen van de tuinmuur, kan daar bij de uitwerking rekening mee worden gehouden.

- Er is geen sprake geweest van participatie en er is geen contact met hen opgenomen over het ontwerpbestemmingsplan.

### Reactie

Er is een uitgebreid participatietraject geweest waarbij omwonenden en ondernemers uitgenodigd zijn om deel te nemen in een werkgroep. Daarnaast zijn er ook algemene sessies geweest, zie ook de algemene beantwoording van zienswijzen onder reactie 7.

- Tevens hebben zij bezwaar tegen de hoogte van het gebouw. Aan de Marktsteeg mag een hoogte van 14 en 16 meter gerealiseerd worden. Er is sprake van een supermarkt met drie bouwlagen. Zij vrezen dat zij in hun bedrijfsvoering worden beperkt vanwege klachten van toekomstige bewoners. Zij willen dan ook dat het gebouw op een grotere afstand wordt geplaatst. Tevens is de privacy van de gasten niet meer gewaarborgd doordat er vanaf de balkons en woonkamers van de appartementen aan de Marktsteeg uitgekeken wordt op het terras.

### Reactie

Het gebouw is op deze afstand bepaald, o.a. vanwege het uitgangspunt dat er weer een dichte gevel ontstaat aan de Markt, zoals dat oorspronkelijk ook altijd het geval is geweest. Een grotere afstand is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook niet noodzakelijk. Naar aanleiding van de reactie van reclamant is een bezonningsrapportage opgesteld. Uit die rapportage blijkt dat met name in de herfst en de winter gevolgen van de bebouwing worden ondervonden, doordat de zon dan laag staat. In de lente en de zomer zijn er niet of nauwelijks effecten. Juist dan wordt doorgaans het meest gebruik gemaakt van een terras. Voor zover het realiseren van het plan ertoe zal leiden dat er op de terrassen meer schaduw zal zijn, is van belang dat deze terrassen zijn gelegen in een binnenstedelijke omgeving, waarin schaduwwerking als gevolg van de hoogte van de bebouwing en de onderlinge afstand van gebouwen niet ongebruikelijk is. Het bezonningsrapportage zal als onderdeel van de toelichting toegevoegd worden.

### **Zienswijze 11**

**Datum: 8 december 2023**

**Zaaknummer: Z/23/27018**

**Dossiernummer: D-151982**

**Datum binnenkomst: 12 december 2023**

### **Samenvatting zienswijze:**

- De plangrens verloopt niet logisch, omdat het geen rekening gehouden wordt met de kadastrale grenzen, zodat een klein gedeelte van perceel K4599 buiten het plangebied valt. Hetzelfde geldt voor een gedeelte van de naastgelegen steeg. Op perceel K4599 is thans vergunde bebouwing aanwezig.
- Tevens heeft het college een vergunningaanvraag van reclamant ontvangen dat voorziet in een verbouwing van de bestaande bebouwing. Deze aanvraag is door het college buiten behandeling gesteld. Tegen dit besluit is bezwaar aangetekend. Er is nog niet op dit bezwaar beslist, maar de commissie van bezwaar en beroep heeft al wel geadviseerd het advies gegrond te verklaren.

### Reactie

Bij de plangrens is rekening gehouden met de grondruil die de parochie overeengekomen is met één van de ontwikkelaars van het Marktplan. Vanwege deze overeenkomst is niet aannemelijk dat het aangevraagde bouwplan van de parochie gerealiseerd kan worden. Om die reden is de vergunningaanvraag (op basis van rechtspraak) buiten behandeling gelaten.



- In het nu voorliggende bestemmingsplan krijgen de percelen deels de bestemming ‘verkeer-verblijfsdoeleinden’ en ‘groen’. Binnen die bestemmingen is geen sprake van noemenswaardige bebouwingmogelijkheden en een deel van het parochiegebouw wordt weggestemd. Dat is in strijd met de bescherming van het eigendomsrecht van artikel 1 Eerste Protocol behorende bij het EVRM en jurisprudentie van de afdeling dat legaal gebruik moet worden bestemd.

#### Reactie

Zie eerdere reactie, er is sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen één van de ontwikkelaars en de parochie om een deel van het kadastrale perceel K4599 te ruilen.

- Van het feitelijk wegbestemmen kan geen sprake zijn vanwege de overgangsrechtelijke bescherming van artikel 3.2.1. en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijk ordening, welke artikelen in artikel 15.1 en 15.2. in het ontwerp zijn opgenomen.

#### Reactie

Bij het bepalen van de plangrenzen in een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk dat alle gronden van een plangebied in eigendom zijn. Wel van belang is de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien er een overeenkomst is tussen één van de ontwikkelaars en de parochie is de uitvoerbaarheid niet in het geding.

- Het gebouw van reclamant is in gebruik als parochieel centrum en zal ook in de toekomst gebruikt gaan worden als parochieel centrum. De nieuwe woningen worden te dicht op het bestaande gebouw gebouwd. Reclamant vreest voor een beperking van de toekomstige mogelijkheden. Ook na kerkdiensten en of andere gelegenheden maakt reclamant gebruik van de tuin achter het gebouw. Het is een behoorlijke inbreuk op de privacy voor wat betreft inkijk als hier een gebouw van vier lagen komt te staan. Daarnaast leidt het tot het wegnemen van zon- en daglicht. Voorts wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 5:50 lid 1 BW op grond waarvan het niet is toegestaan om binnen twee meter van de perceelsgrens balkons of ramen te hebben die uitzicht bieden op het naastgelegen perceel. De woningen/appartementen zouden op grotere afstand van de steeg geprojecteerd moeten worden.

#### Reactie

Er is geen sprake van balkons binnen 2 meter van de perceelsgrens. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en hieruit blijkt dat er meer schaduwwerking is. Echter het gebouw en de bijbehorende buitenruimte bij de parochie zijn gelegen in een binnenstedelijke omgeving, waarin schaduwwerking als gevolg van de hoogte van de bebouwing en onderlinge afstand niet ongebruikelijk is.

- Op dit moment is een terreinafscheiding van 2 meter hoog rondom het perceel ter plaatse van de openbare ruimte. Reclamant wenst dit te handhaven. Op het moment dat het perceel K 4587 in eigendom van de gemeente ook een openbaar karakter krijgt, zal reclamant hier ook een erfafscheiding plaatsen. Met het ontwerpbestemmingsplan zoals het nu ter inzage ligt is hier geen mogelijkheid voor en dit is niet wenselijk.

#### Reactie

Er is sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen één van de ontwikkelaars en de parochie. Op basis daarvan zijn de grenzen zo vastgelegd in het bestemmingsplan.

Perceel K 4857 is niet nabij dit plangebied gelegen. Wel liggen de percelen K 7396 van de parochie en K 5587 van de gemeente hier. Vermoedelijk wordt gedoeld op deze percelen. Niet duidelijk is of hier

wordt bedoeld op een erfafscheiding bij de steeg of juist een andere plek. Op basis van de bestemming 'groen' is het plaatsen van een erfafscheiding van 2,5 meter mogelijk.

**Zienswijze 12**

**Datum: 23 november 2023**

**Zaaknummer: Z/23/26933**

**Dossiernummer: D-154169**

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant is voor het plan met de Lidl. Hij ziet echter niets van het kerkepad en de doorgang van de Hibbertsstraat naar de Markt (kerk) terug. Vroeger was er tussen Konings en de Bank een gang.

*Reactie*

De ligging van de steeg is zodanig gelegd dat er sprake is van zicht op de kerk.

### 3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve

De zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan.

#### Verbeelding

- Dubbelbestemming 'Waarde - Beeldbepalende boom' met 2 meter verruimd conform Boomtechnisch onderzoek.

#### Regels

- Leden 3.5.4 en 6.4.2 (specifieke gebruiksregels) toegevoegd; betreft een voorwaardelijke verplichting voor het vervangen van enkele wegdelen door stille elementenverharding.
- Lid 3.5.5 (specifieke gebruiksregels) toegevoegd; betreft voorwaardelijke verplichting voor het plaatsen van een geluidscherm.
- Bijlage 1 Kaart stille elementenverharding toegevoegd in verband met voorwaardelijke verplichting
- Bijlage 2 Kaart geluidscherm toegevoegd in verband met voorwaardelijke verplichting.

#### Toelichting (uitsluitend relevante wijzigingen benoemd)

- Toegevoegd; bezonningsstudie (tekstueel verwerkt en als bijlage opgenomen)
- Toegevoegd; nadere analyse en actualiteitscheck DTNP 2024 (tekstueel verwerkt en als bijlage opgenomen)
- Toegevoegd; boomtechnisch onderzoek (tekstueel verwerkt en als bijlage opgenomen)
- Toegevoegd, geluidsonderzoek Hibbertsstraat 9 en 18 (tekstueel verwerkt en als bijlage opgenomen)

Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk, namelijk:

#### Verbeelding

- Aanduidingen met betrekking tot het laad- en losdok en in-/uitgang parkeergarage in beperkte mate vergroot (overlappend), zodat bij verdere uitwerking van het plan sprake is van enige flexibiliteit binnen het plan.
- Aanduiding 'parkeergarage' beperkt gewijzigd binnen bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ten gevolge van aanpassing contour parkeergarage.

#### Regels

- Verwijzingen naar wetten die zijn komen te vervallen ten gevolge van de Omgevingswet verwijderd.
- Begripsdefinitie lichte motorvoertuig aangepast en begrippen middelzware en zware motorvoertuigen toegevoegd.
- Lid 3.2.1 onder b en c (bouwregels); tekstuele aanpassingen.
- Leden 3.5.1 en 6.4.1 (specifieke gebruiksregels) verwijderd aangezien het genoemde strijdige gebruik sowieso niet toegestaan is op basis van de bestemmingsomschrijving (3.1. en 6.1).

- Lid 3.6 en 6.5 (afwijken van de gebruiksregels) toegevoegd; betreft de mogelijkheid tot afwijken van de voorwaardelijke verplichtingen waterberging en stille elementenverharding onder de gestelde voorwaarden.
- Lid 6.2.1 onder b; tekstuele aanpassingen.
- Lid 8.4
  - onder a; toegevoegd onevenredig (overeenkomstig afweging genoemd onder c)
  - tekstuele aanpassingen
- Lid 8.6 tekstuele aanpassingen

Toelichting (uitsluitend relevante wijzigingen benoemd)

- Hoofdstuk 9; geactualiseerd
- Vervangen; akoestisch onderzoek industrielawaai (aanpassing figuur 5 i.c.m. incorrecte waarde, verwerken resultaten geluidweringsonderzoek)
- Vervangen; AERIUS-berekening (vanwege update AERIUS-software)
- Vervangen; aanmeldnotitie Besluit mer (aangepast op basis van meest recente onderzoeken)