



DE RAAD VAN DE GEMEENTE MEERSSEN

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 januari 2014;

overwegende dat het noodzakelijk is om voor de uitbreiding van de supermarkt gelegen aan de St. Rochusstraat 18-22 te Meerssen het vigerende bestemmingsplan te herzien;

dat in het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan "uitbreiding supermarkt St. Rochusstraat 18-22" is voorgelegd aan de belanghebbende diensten van rijk en provincie en het Waterschap Roer en Overmaas en het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;

dat naar aanleiding van het verzoek van de aanvragers d.d. 24 oktober 2013 onder nummer 2013/8098 toepassing wordt gegeven aan de gemeentelijke coördinatie-regeling op grond van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Meerssen 2011;

dat in het kader van de voorbereiding het plan is gepubliceerd in de Geulbode van 14 maart 2012, waarmee belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld voor het stellen van vragen over de beoogde ontwikkeling en dat op 26 maart 2012 een informatiebijeenkomst is georganiseerd. De ingekomen inspreekreacties zijn met een afvaardiging van de sprekers op 8 juli 2013 besproken en beantwoord op 5 november 2013 in een nota van inspraakreacties;

dat op 4 november 2013 een omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt gelegen aan de St. Rochusstraat 18-22 te Bunde;

dat het ontwerp bestemmingsplan "uitbreiding supermarkt St. Rochusstraat 18-22" van 7 november 2013 tot en met 18 december 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze is ingediend;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijze een zienswijzennota is opgesteld, waarin op uitvoerige en gemotiveerde wijze de wegingsfactoren die leiden tot onderhavig besluit zijn opgenomen;

dat conform de nota grondbeleid Meerssen 2010 de Grondexploitatieovereenkomst voor de locatie St. Rochusstraat 18-22 te Bunde op 1 november 2013 en 11 november 2013 door Ahold Europe Real Estate & Construction b.v. te Zaandam respectievelijk gemeente Meerssen is ondertekend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan "uitbreiding supermarkt St. Rochusstraat 18-22" (NL.IMRO.0938.BP04002-ON01) en de bijhorende regels, toelichting en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
2. De bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte zienswijzennota vast te stellen;
3. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren overeenkomstig de zienswijzennota;
4. geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen, gelet op het feit dat tussen gemeente en Ahold een grondexploitatieovereenkomst is getekend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad der gemeente Meerssen, gehouden op 30 januari 2014.

Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Beekstraat 51
6231 LE Meerssen

Tel. 043-3661661
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

info@meerssen.nl
www.meerssen.nl





DE RAAD VOORNOEMD

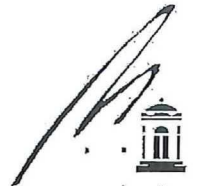
J. W. S. de

, voorzitter

M. J. J. van

, griffier





Behoort bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding
supermarkt St. Rochusstraat 18-22

Behoort bij besluit van de Raad van de
gemeente Meerssen d.d. 30-1-2014
Mij bekend,

Nota van zienswijzen

1. Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit omgevingsvergunning hebben van 7 november t/m 18 december 2013 ter inzage gelegen, gedurende welke termijn men een zienswijze kan indienen.

Overzicht zienswijzen

Gedurende de zienswijzenperiode heeft de gemeente een zienswijze ontvangen van dhr. J.H. Keijsers en mw. I.A.H. Keijers-Pluis, Brandenburg 8, 6343 DH Klimmen, d.d. 17 december 2013, ingekomen 17 december 2013. De ingediende zienswijze wordt hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De zienswijze is als bijlage bij de nota gevoegd.

2. Samenvatting Zienswijze

1. Reclamanten verhuren het pand Vliegenstraat 50-52 aan de Ahold. Onderhavig bestemmingsplan maakt op verzoek van Ahold de verplaatsing van de supermarkt aan de Vliegenstraat naar de St. Rochusstraat mogelijk. Verzocht wordt de huidige situatie aan de Vliegenstraat (tijdelijke vrijstelling uitbreiding supermarkt) positief te bestemmen en de ruime detailhandelsbestemming te behouden evenals de met een tijdelijke vrijstelling gerealiseerde bebouwing.
2. De supermarkt kan op de huidige locatie blijven, omdat hier ook uitbreidingsmogelijkheden bestaan (in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting wordt vermeld): de perceelsoppervlakte is daarvoor voldoende en anders kan een naastgelegen pand (kapsalon) worden benut. Deze uitbreidingsmogelijkheden moeten worden onderzocht. Voor beide locaties is voor uitbreiding een bestemmingsplanherziening nodig; onvoldoende onderbouwd is waarom de locatie St. Rochusstraat prevaleert boven de locatie Vliegenstraat.
3. De nadelige gevolgen voor omwonenden voor beide locaties zijn onvoldoende onderzocht.
4. Het onderhavige bestemmingsplan moet inzicht geven in de gevolgen voor de huidige locatie. Onduidelijk is wat er met de huidige locatie gaat gebeuren.
5. Niet deugdelijk is onderzocht of de gronden voor wat betreft bodemverontreiniging geschikt zijn voor de uitbreiding. Uitbreiding op de huidige locatie is minder ingrijpend omdat op de nieuwe locatie bomen moeten worden gekapt, verlichting moet worden aangebracht etc. en omdat een gedeelte van de begraafplaats verwijderd dient te worden. Er wordt geen aandacht geschonken aan het verlies van een gedeelte van de begraafplaats Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de interne veiligheid (brandveiligheid). De watertoets uit 2005 is niet meer actueel.
6. Er is onvoldoende parkeergelegenheid op de beoogde locatie. Het verkeersonderzoek komt niet overeen met de plannen. Er zouden met de discounter 103-131

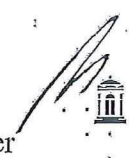
Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Beekstraat 51
6231 LE Meerssen

Tel. 043-3661661
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

Info@meerssen.nl
www.meerssen.nl



parkeerplaatsen moeten zijn in plaats van 80. Op de huidige locatie kunnen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

7. Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn niet gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De (publicatie van de) welstandsnota ontbreekt, evenals een advies van de welstandscommissie.

Standpunt gemeente

1. Vooropgesteld wordt dat de zienswijze voor een groot deel ziet op gronden die niet tot onderhavig plangebied behoren, namelijk de huidige locatie van de supermarkt aan de Vliegenstraat. Deze onderdelen van de zienswijze zien niet op onderhavig bestemmingsplan. Er is geen noodzaak om op de locatie Vliegenstraat de bestemming te wijzigen (in relatie tot onderhavige ontwikkeling). Er is geen noodzaak om voor de locatie Vliegenstraat het bestemmingsplan te wijzigen, want er zijn geen initiatieven in dit kader bij de gemeente bekend. In dit verband is ook van belang dat de gemeenteraad beleidsvrijheid heeft bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan (zie bijv. ABRvS 9 oktober 2013, 201304379/1/R2, TBR 2013/163). **Conclusie:** De huidige bestemming voor het perceel aan de Vliegenstraat blijft ongewijzigd.

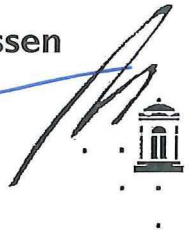
Indien reclamant de huidige bestemming onvoldoende acht voor de verhuurmogelijkheden, kan bijvoorbeeld een verzoek tot herziening van het geldende bestemmingsplan worden ingediend. Verder is van belang dat de gemeente niet kan treden in de regulering van de economische belangen van reclamant via planologische besluitvorming over verplaatsing van een bedrijf. Het privaatrechtelijk belang van de huurverhouding tussen reclamant en Ahold is geen mee te wegen belang in de ruimtelijke besluitvorming. **Conclusie:** De zienswijze heeft geen betrekking op het plan Sint Rochusstraat en leidt niet tot aanpassing van dit plan, of tot het niet vaststellen van het plan.

2. Voor zover de zienswijze beoogt te wijzen op een alternatief voor de ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, geldt dat een afweging moet worden gemaakt van alle betrokken belangen. Daarbij heeft de gemeenteraad een eigen beleidsruimte. Ahold (dan wel zijn rechtsvoorganger C 1000) heeft op eigen initiatief het huurcontract supermarkt St. Rochusstraat (vestiging van supermarkt Super de Boer) overgenomen c.q. gekocht met het doel de locatie Vliegenstraat te verlaten. De keuze van Ahold past in het gemeentelijk beleid gericht op concentratie van de detailhandelsvoorzieningen in het centrumgebied van Bunde.
3. Er zijn voor het onderhavige bestemmingsplan alle noodzakelijke onderzoeken verricht, zie paragraaf 5 van de toelichting met bijbehorende bijlagen. Daarnaast hebben met burgers en ondernemers uit Bunde meedenksessies plaatsgevonden (zie bijlage 7) en is positief gereageerd door omwonenden op de informatie avond en op de nota van inspraakreacties (zie bijlage 8 en 9).
4. De zienswijze dat de gemeente inzicht dient te geven in de gevolgen van de locatie Vliegenstraat kunnen wij niet onderschrijven. Onderzoek is in het belang van de eigenaar/initiatiefnemer en komt ook voor rekening van de initiatiefnemer, zoals ook voor het onderhavig bestemmingsplan is geschied. Overigens is in het kader van het in de beroepsfase van toepassing zijnde relativiteitsvereiste van belang dat dit niet de belangen van reclamant betreft



5. In de toelichting is onder paragraaf 5.3.2 aangehaald het verkennend bodemonderzoek (bijlage 4), dat aangeeft “er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het huidige en geplande gebruik/functie van de locatie”. De praktische maatregelen, die op de parkeerplaats worden zijn genomen zijn van ondergeschikt belang en gericht op verbetering van de veiligheid in het gebied. Het deel van de begraafplaats dat benut zal worden voor de uitbreiding, betreft een ongebruikte deel van de begraafplaats. De begraafplaats wordt verder verfraaid uit de opbrengst van de verkoop en heringericht, zodat er geen verlies aan begraafplekken ontstaat. In de toelichting onder paragraaf 5.12.1 en in bijlage 5 staat het in 2011 uitgevoerde infiltratie-onderzoek vermeld. Het watertoetsloket heeft aangegeven, dat dit plan tot de ondergrens behoort en de gemeentelijke verantwoordelijkheid is.
6. De reclamant voegt aan zijn tellingen de functie discounter toe. Echter de discounter is niet in het plangebied gelokaliseerd en dient daarom niet in de parkeertelling te worden betrokken. Houden wij met die vermindering rekening, dan is het betwiste parkeer- en verkeeronderzoek wederom correct.
7. Het ontwerp-bestemmingsplan (met planID: NL.IMRO.0938.BP04002-ON01) staat wel op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp besluit omgevingsvergunning ligt ter inzage bij de gemeente. Het bouwplan is getoetst door de Welstandscommissie.

Addendum op nota van zienswijzen bij raadsbesluit bestemmingsplan
Uitbreiding supermarkt St Rochusstraat 18-22 ivm aanvullende zienswijze
namens fam. Keijsers



1. Aanvullende zienswijze

Na de zienswijzenperiode heeft de gemeente een aanvullende zienswijze ontvangen van Clerx van Roy advocaten namens dhr. J.H. Keijsers en mw. I.A.H. Keijsers-Pluis, Brandenburg 8, 6343 DH Klimmen, d.d. 15 januari 2014, ingekomen 15 januari 2014. De ingediende aanvulling zienswijze wordt hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De zienswijze is als bijlage bij de nota van zienswijzen gevoegd. Op 22 januari 2014 hebben gemeente, Ahold en familie Keijsers met dhr. van Roy overleg gevoerd over de aanstaande verplaatsing en misverstanden uitgesproken.

2. Samenvatting aanvullende zienswijze

Reclamanten verzoeken het standpunt over de detailhandelsfunctie Vliegenstraat 50-52 zorgvuldig te onderbouwen en te motiveren in de definitieve nota van zienswijzen. Reclamanten stellen, dat zij niet op de hoogte waren van de contracten tussen Ahold en gemeente in verband met het onderhavige bestemmingsplan.

3. Standpunt gemeente

De gemeente heeft geen plannen om de huidige bestemming van Vliegenstraat 50-52 te wijzigen. De bestemming detailhandel blijft bestaan en is ook als zodanig opgenomen in de Beheersverordening kernen van de gemeente Meerssen, die onlangs ter inzage heeft gelegen. Uitbreiding van de huidige bebouwingsoppervlakte (zonder het tijdelijke vergunde deel) zal ter beoordeling aan de gemeente door verzoekers moeten worden voorgelegd

In de overeenkomst tussen Ahold en gemeente zijn geen afspraken gemaakt om de bestemming detailhandel in te trekken. Ahold had daarover in eerder stadium met de verhuurder kunnen communiceren.

Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Beekstraat 51
6231 LE Meerssen

Tel. 043-3661661
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

info@meerssen.nl
www.meerssen.nl

