



Nota van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Pletsstraat - Sint Agnesplein Bunde' 2012.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Pletsstraat - Sint Agnesplein Bunde' heeft vanaf 23 augustus 2012 tot en met 3 oktober 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Meerssen. Tevens was het bestemmingsplan digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In dit voorontwerp bestemmingsplan van 2012 werd uitgegaan van:

- gezondheidscentrum: ca. 500 m² vloeroppervlak in 2 bouwlagen;
- 1.450 m² winkelvoorzieningen: supermarkt 1.110 m² bruto vloeroppervlak excl laden en lossen en 340m² winkels;
- 27 appartementen in 2 en 3 bouwlagen;
- 97 parkeerplaatsen, waarvan 40 plekken in ondergrondse garage;
- Vrachtverkeer op Agnesplein en Agnesstraat.

Op 4 september 2012 is in Gemeenschapshuis de Auw Kerk, een informatieavond georganiseerd voor inwoners van Bunde en andere belanghebbenden. Tijdens deze avond zijn de plannen voor het plangebied en de verdere procedure gepresenteerd. Tevens is tijdens deze avond de mogelijkheid geboden om vragen te stellen.

Tijdens de 6 weken dat het bestemmingsplan ter inzage lag, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk zijn inspraakreactie in te dienen. Gedurende de inzage termijn zijn 4 inspraakreacties (1 identieke inspraakreactie van 6 personen) ingediend. De persoonlijke gegevens en de strekking van de inspraakreacties zijn in deze notitie beknopt en zakelijk weergegeven. Vervolgens is het standpunt van burgemeester en wethouders daarbij geformuleerd.

Insprekers

De volgende personen/bedrijven hebben een inspraakreactie ingediend:

- A. XXX, XXX, XXX, namens XXX, XXX, XXX, d.d. 3 oktober 2012, ingekomen op 4 oktober 2012.
- B. XXX, XXX, XXX, d.d. 3 oktober 2012, ingekomen 4 oktober 2012
- C. XXX, XXX, XXX, d.d. 3 oktober 2012, ingekomen 4 oktober 2012
- D. XXX, XXX, XXX, d.d. 28 september 2012, ingekomen 4 oktober 2012.
- E. XXX, XXX, XXX, d.d. 28 september 2012, ingekomen 4 oktober 2012.
- F. XXX, XXX, XXX, d.d. 28 september 2012, ingekomen 4 oktober 2012.
- G. XXX, XXX, XXX, d.d. 28 september 2012, ingekomen 4 oktober 2012.
- H. XXX, XXX, XXX, d.d. 28 september 2012, ingekomen 4 oktober 2012.
- I. XXX, XXX, XXX, d.d. 3 oktober 2012, ingekomen 4 oktober 2012 en aangevuld met schrijven 19 oktober 2012.

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





Herziening voorontwerp bestemmingsplan

Na de inspraak van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gecontracteerde supermarktoorganisatie (Aldi) en de gedachte zorgondernemer afgezien van vervolgacties. Hierdoor heeft de eigenaar Wonen Meerssen het project "on hold" gezet. In 2014 is het plan door Wonen Meerssen wederom opgepakt met een nieuwe ontwikkelende partij. Door de gewijzigde regelgeving van het Rijk is Wonen Meerssen niet langer bevoegd een dergelijk plan in eigen beheer te ontwikkelen. De nieuwe ontwikkelende partij heeft de planinhoud op een aantal punten gewijzigd:

- vervallen van de ondergrondse parkeergarage;
- verminderen oppervlakte voor detailhandel;
- woning Ingenopestraat 16 niet meer in plangebied;
- 1 bouwblok voor zorg en geen appartementen aan de Pletsstraat;
- vergroten van parkeerterrein door aankoop achtertuin;
- vervallen van vrachtverkeer op Agnesplein en Agnesstraat.

In een nagenoeg gelijk plangebied is de te bebouwen oppervlakte, het aantal woningen en de oppervlakte voor detailhandel verminderd. Het parkeren op maaiveld is beperkt vergroot, waardoor meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en het laad en losverkeer op het parkeerterrein plaatsvindt. Geconcludeerd is dat de herziening van het voorontwerp in grote lijnen een verbetering is van het voorontwerp bestemmingsplan en de vervolgprocedure naar ontwerp bestemmingsplan gezet kan worden.

Inspraak en reactie gemeente

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

A. Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker is van mening dat in onderhavig plan een omschrijving ontbreekt van het begrip 'supermarkt', waardoor het onduidelijk is welke winkelformules binnen deze aanduiding zijn toegestaan. Dit is voor inspreker van belang gezien hun intentie om de supermarkt van C1000 (inmiddels Albert Heijn) van de Vliegenstraat naar het Sint Rochusstraat te verplaatsen en tevens te vergroten naar 1.450 m² bruto vloeroppervlak supermarkt in het centrumgebied van Bunde.
2. Tevens is inspreker van mening dat het onduidelijk is in hoeverre het gebruik van gronden ten behoeve van detailhandel binnen de bestemming 'Centrum', als omschreven in regel 3.1.1 onder a, ruimte biedt om een supermarkt te realiseren. Inspreker vraagt zich af of het voorontwerp de mogelijkheid bevat om op de gronden met de aanduiding 'Centrum' een supermarkt te realiseren die groter is dan in de toelichting vermeld en/of een andere winkelformule toepast als daarin omschreven.

Reactie gemeente

1. In het onderhavige voorontwerp is onderscheid gemaakt tussen supermarkt en detailhandel ter beperking van de omvang van de supermarkt. In het aangepaste plan is er geen sprake van andere detailhandel, zodat het begrip supermarkt vervalt. De aanduiding is dan gelijk aan de aanduiding in het bestemmingsplan "Uitbreiding supermarkt St Rochusstraat 18-22" vastgesteld 30 januari 2014.
2. In het nieuwe plan wordt door vermindering van het vierkante meters detailhandel geen onderscheid gemaakt binnen de bestemming detailhandel. In het ontwerp bestemmingsplan is uitgangspunt, dat de bestemming detailhandel volledig als super-



markt wordt gerealiseerd. In de parkeernormering wordt ook van een supermarkt uitgegaan. Dit bestemmingsplan is nu op gelijke wijze geregeld als het genoemde bestemmingsplan St. Rochusstraat. Het plan dat inspreker inmiddels heeft gerealiseerd.

B t/m G. Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreacties B, C, D, E, F, G en H zijn inhoudelijk identiek. Derhalve worden deze gezamenlijk behandeld en van een reactie voorzien.

1. Het bezwaar van insprekers heeft betrekking op de parkeerplaats, welke in het voorontwerp in het plangebied is gesitueerd. De aan- en afvoer van het bezoekersverkeer en het vrachtverkeer gaat via de Pletsstraat. Inspreker is van mening dat de ontsluiting of een gedeelde ontsluiting via het St. Agnesplein dient te verlopen. “Gedeelde ontsluiting” kan volgens inspreker gerealiseerd worden door het openstellen van de doorgang voor het laden en lossen van goederen bij de te vestigen discounter/supermarkt. Het aansluiten van het nieuwe parkeergebied direct aan het St. Agnesplein komen de winkels direct in beeld en biedt kansen voor meer synergie met als resultaat meer koopkrachtbinding en verlengen verblijfsduur bezoekers. Hierdoor verbeteren de overlevingskansen van de gevestigde ondernemers. Insprekers denken, dat de in- en uitrit aan de Pletsstraat gevaarlijk is. Zij zien de aanzienlijke toename van verkeer op de erftoegangswegen St. Agnesstraat-Ingenopestraat-Agnesplein-Cardijnstraat-Rochusstraat niet als probleem, omdat de stroom verkeer zich over de dag zal spreiden.
2. Volgens inspreker is op de tekening van de hand-out, welke is uitgereikt tijdens de informatieavond op 4 september 2012, te zien dat de ingang van de discounter niet aan het plein is gesitueerd, maar aan de zijkant, dus haaks op het plein. Naar mening van inspreker was toegezegd dat de in- en uitgang van de discounter direct aan het St. Agnesplein wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

1. Ter voorbereiding op het voorontwerp bestemmingsplan zijn 4 meedenksessies lokale economie georganiseerd met de ondernemers, waaronder enkele van de zienswijze indieners. Bij het laatste overleg in april 2012 is het idee ingebracht om de sluiting van de gevels aan het Sint Agnesplein met een gebouw te vervangen door een parkeervoorziening. Van de zijde van de gemeente is toegezegd dit voorstel te onderzoeken en te vergelijken met de voorgestane stedenbouwkundige oplossing. Op 9 juli 2012 zijn drie stedenbouwkundige modellen besproken en is de opgestelde beoordelingsmatrix bediscussieerd met de deelnemers van de meedenksessie.. De drie modellen voor de herinrichting van het plangebied bestaan uit:
 - model A: Zorg en parkeren aan Agnesplein/supermarkt binnenterrein;
 - model B: Winkels en parkeren Agnesplein/supermarkt binnenterrein/Zorg Pletsstraat;
 - model C: Voorontwerp bestemmingsplan Pletsstraat-Agnesplein.

De beoordelingsmatrix is een deskundigenoordeel op basis van de hoofdcriteria stedenbouw, functionaliteit/meerwaarde programma, economische haalbaarheid, verkeer en duurzaamheid. Uit deze beoordeling is gebleken dat model C voorontwerp bestemmingsplan met parkeren op binnenterrein de hoogste positieve score van 20 punten haalt. De beide andere modellen scoren negatief (model A: -13 en model B: -8). Conclusie van de initiatiefnemer en gemeente is, dat een (gedeelde) ontsluiting via het St. Agnesplein en/of een direct daaraan gelegen parkeerterrein teveel nadelen heeft, waardoor deze oplossing onuitvoerbaar wordt. In het overleg



met de ondernemers in juni 2012 is de gemeente niet met de ondernemers tot consensus over de keuze voor model C gekomen

In het aangepaste plan is de vrachtwagendoorgang niet langer beschikbaar, omdat de verwerving van Ingenopestraat 16 geen optie was. Om aan de behoefte van de ondernemers tegemoet te komen zijn de parkeerplaatsen op het St Agnesplein met 20 stuks uitgebreid.

2. In het aangepaste plan 2016 is een organische voetgangersverbinding tussen Sint Agnesplein- en het parkeerbinnenterrein ontworpen. Aan deze verbinding ligt de entree van de supermarkt voor de doorgetrokken voorgevel van bestaande winkels aan het Sint Agnesplein. De opening naar het Sint Agnesplein heeft voldoende ruimte en zicht op het aanwezige winkel- en horecavoorzieningen. Ook ontstaat er een doorkijk vanaf het parkeerterrein naar het plein en wordt het beeld van de bezoekers van de supermarkt als het ware naar het St. Agnesplein met de daaraan gelegen voorzieningen geleid. Dit ontwerp draagt bij aan het verbinden van de trekkersrol van de supermarkt met de gevestigde ondernemingen.

I. Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker is van mening dat de ter inzagelegging van onderhavig bestemmingsplan nog niet had mogen plaatsvinden, omdat niet is voldaan aan essentiële voorwaarden ter realisatie van het plan. Volgens inspreker bleek namelijk tijdens de informatieavond van 4 september 2012 dat er door initiatiefnemers geen concrete toezeggingen zijn gedaan voor het realiseren van een discounter/medisch centrum.
2. Inspreker vindt de geplande halvering van het pand Ingenopestraat 14-16 niet getuigen van een goede smaak en heeft bedenkingen bij de kwaliteit van de constructie van het overgebleven pand.
3. Met betrekking tot parkeervoorzieningen geeft inspreker aan van mening te zijn dat er aan het St. Agnesplein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, zodat de gevestigde ondernemers aan het plein kunnen profiteren van de trekkersrol van de discounter.
4. Inspreker vraagt naar: het rapport en bijlage van BRO (Visie op de detailhandel gemeente Meerssen), het rapport en toelichting van Royal Haskoning (verkeer- en parkeeranalyse Bunde) en de klankbordgroep verslagen van 2006-2007. Tevens vraagt inspreker naar de waarde van een verkennend natuurwaardenonderzoek, als pas op 18 april 2012 een veldonderzoek is gebracht aan het onderzoeksgebied en directe omgeving.
5. Inspreker is van mening dat had moeten worden uitgegaan van de koopkrachtbinding van de kern Bunde op de kern Bunde en niet van de koopkrachtbinding van de gehele gemeente Meerssen op de kern Bunde.
6. Ten slotte verwijst inspreker naar zijn vraag aan zowel de gemeente Meerssen als BRO, om een (cijfermatige) onderbouwing van de omzet door toe vloeiingen naar de gemeente Meerssen, welke tot op heden niet is beantwoord.

Reactie gemeente

1. De stelling van inspreker is onjuist, de discounter was gecontracteerd en is in 2013 afgefallen. De eigenaar van het plangebied heeft in 2014 een samenwerkingsovereenkomst met een projectontwikkelaar gesloten. Voor de ontwikkeling zullen ten tijde van de vaststelling overeenkomsten tussen partijen zijn gesloten. Daarmee is aangetoond dat het planvoornemen in de planperiode van 10 jaar wordt gerealiseerd. Daarnaast kent het bestemmingsplan een flexibele regeling voor meer dan alleen medische dienstverlening. Deze functies (dienstverlening, maatschappelijk,



kantoor, consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes) sluiten aan bij de vigerende bestemming en de bestemming van de overige gronden rondom het St. Agnesplein.

2. Het pand Ingenopestraat 16 behoort niet langer tot het plangebied en blijft in de huidige staat bestaan..
3. In het nieuwe plan worden 20 parkeerplekken toegevoegd aan het huidige totaal van 38 parkeerplaatsen.
4. De betreffende rapporten zijn voor inspreker altijd in te zien dan wel kunnen op verzoek per mail verstrekt worden.
5. De waarde van een natuurwaardenonderzoek dient te voldoen aan de regels , die voor een dergelijk onderzoek landelijk zijn vastgesteld. Het rapport voldoet aan deze regels.. Voor het nieuwe plan zijn alle onderzoeksrapporten geactualiseerd en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
6. Het onderzoek naar de koopkrachtbinding is uitgevoerd door een landelijk erkend deskundig bureau (BRO). Dit bureau bestaat al meer dan 50 jaren en is marktleider voor dergelijke onderzoeken. De door BRO gehanteerde uitgangspunten en rekenfactoren (parameters) zijn allemaal kenbaar gemaakt met bronvermelding terug te vinden in het BRO rapport. Voor het nieuwe plan heeft BRO in opdracht van de gemeente het rapport opgesteld 'Bunde, ontwikkelingsmogelijkheden dagelijks artikelenaanbod 2016.

Ontwerp bestemmingsplan Pletsstraat – Sint Agnesplein 2016

De plannen voor de locatie zijn op 3 september 2015 in een themabijeenkomst gepresenteerd aan raadsleden en aan ondernemers en andere belangstellenden in het Bestuurscentrum Meerssen en bestaan uit:

- 660 m² gezondheidscentrum in 2 bouwlagen
- 1. 250 m² winkelvoorziening (supermarkt) bruto vloeroppervlak excl laden en lossen;
- 20 appartementen in 2 en 3 bouwlagen;
- 85 parkeerplaatsen op binnenterrein en 20 extra parkeerplaatsen St. Agnesplein.

Deze plannen zijn verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan Pletsstraat-St. Agnesplein Bunde 2016, dat binnenkort in procedure wordt gebracht

Meerssen, 31 mei 2016

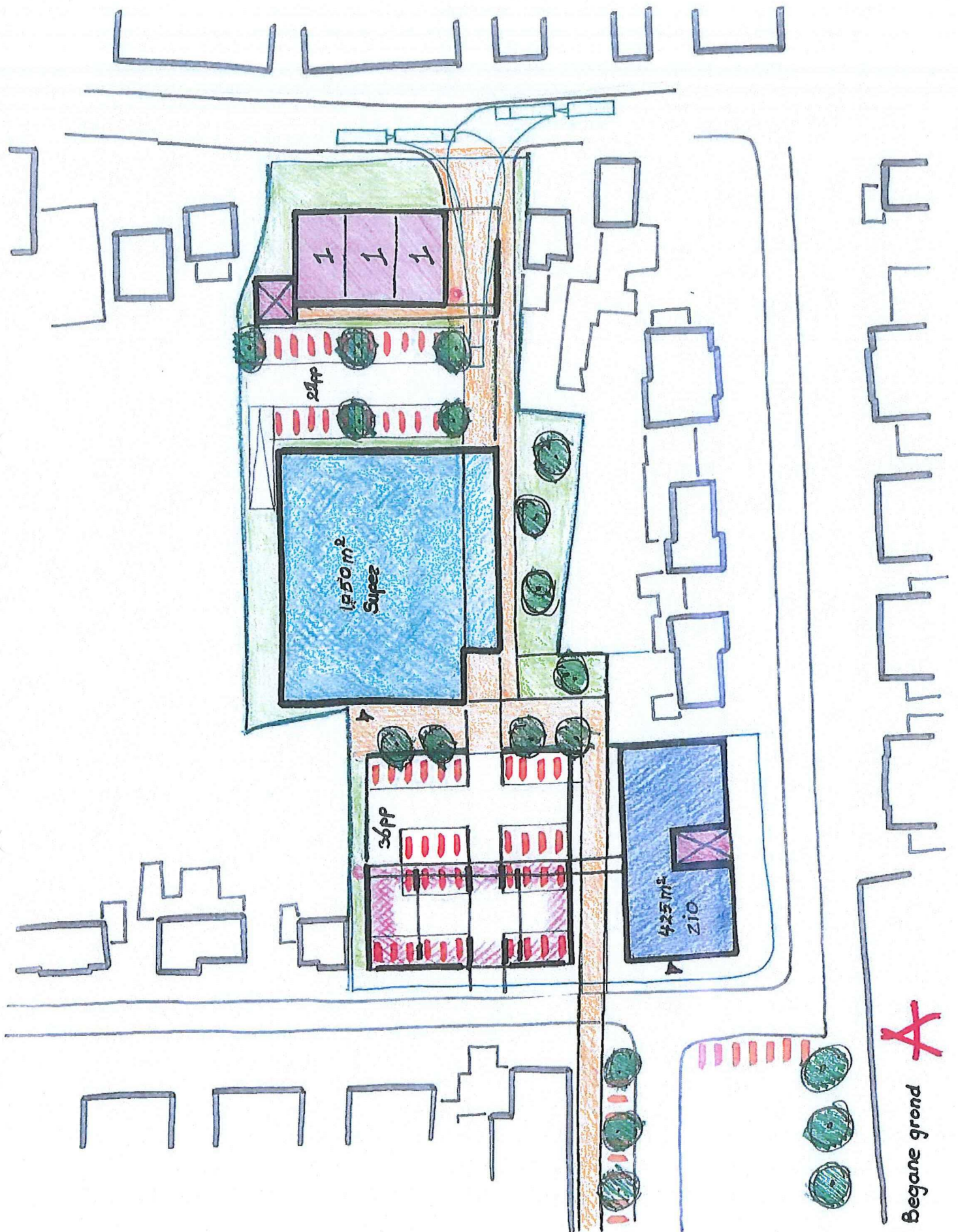
Bijlagen: Beoordelingsmatrix 2012 met 3 stedenbouwkundige varianten.

Beoordelingsmatrix 3 Varianten Centrumplan Bunde

	A. Zorg en parkeren Agnesplein/Supermarkt binnenterrein		B. winkels en parkeren Agnesplein/supermarkt binnenterrein/zorg Pletsstraat		C. voorontwerp bestemmingsplan Pletsstraat- Agnesplein	
Criteria	Beoordeling	Opmerkingen	Beoordeling	Opmerkingen	Beoordeling	Opmerkingen
Stedenbouw						
* Agnesplein met meerwaarde/identiteit	0	zijkant en parkeergat aan plein	0	zijkant en parkeergat aan plein	2	aantrekkelijk gebouw, optie terras
* Aantrekkelijke routing	-1	wandelen tussen achtertuinen gevels	-1	wandelen tussen achtertuinen gevels	1	duidelijke en gescheiden structuur
* Relatie met omgeving (oriëntatie/massa/bouwhoogte)	-1	bouwmassa op binnenterrein	-2	hoge bouwmassa op binnenterrein, gat in lint	2	afronding plein met gebouwen
	-2		-3		5	
Functionaliteit/Meerwaarde Programma						
* Supermarkt	-1	entree ver van plein	-1	entree ver van plein	2	entree aan plein
* Woningen	-1	te stedelijke sfeer	1	variatie in oriëntatie	2	meer variatie in oriëntatie
* Zorgcentrum	1	geen meerwaarde winkels	2	nabij centrum	2	nabij centrum
* Overige winkels	-1	geen mogelijkheden	0	kleine winkel	1	zoom versterkt sfeer
* parkeerkelder	-1	geen koppeling met woningen	-1	geen koppeling met woningen	1	koppeling aan woningen
	-3		1		8	
Economische haalbaarheid						
* Grondexploitatie (incl. subsidies)	-2	minder opbrengst € 4 ton	-2	minder opbrengst € 3 ton	0	
* Hogere bouwkosten	-2	Woningen op palen	-1	teveel buitengevels	0	
* Risico (procedures/planschade)	-1		-2		0	
	-5		-5		0	
Verkeer						
* Voetgangers parkeerterrein	-1	kruist vrachtverkeer	1	onoverzichtelijker	2	korte route
* Parkeerterrein	-1	onduidelijke structuur/sociale veiligheid	-1	rijroute vrachtwagen beperkende factor	2	efficiënt effectieve veilige inrichting
* verkeer Centrum	-1	meer zoekverkeer	-2	meer voertuigen in centrumstraten	0	afwikkeling via Pletsstraat
	-3		-2		4	
Duurzaamheid						
* Situering bebouwing t.b.v. bezonning	0		1	meer zuidgericht	0	
* Versterking (kern) winkelgebied Bunde	1	supermarkt/zorgcentrum	1	alleen supermarkt	2	supermarkt/winkels/zorgcentrum
* Sociale veiligheid	-1	onoverzichtelijke plekken	-1	onoverzichtelijke plekken	1	controle vanaf verdieping
	0		1		3	
	-13		-8		20	

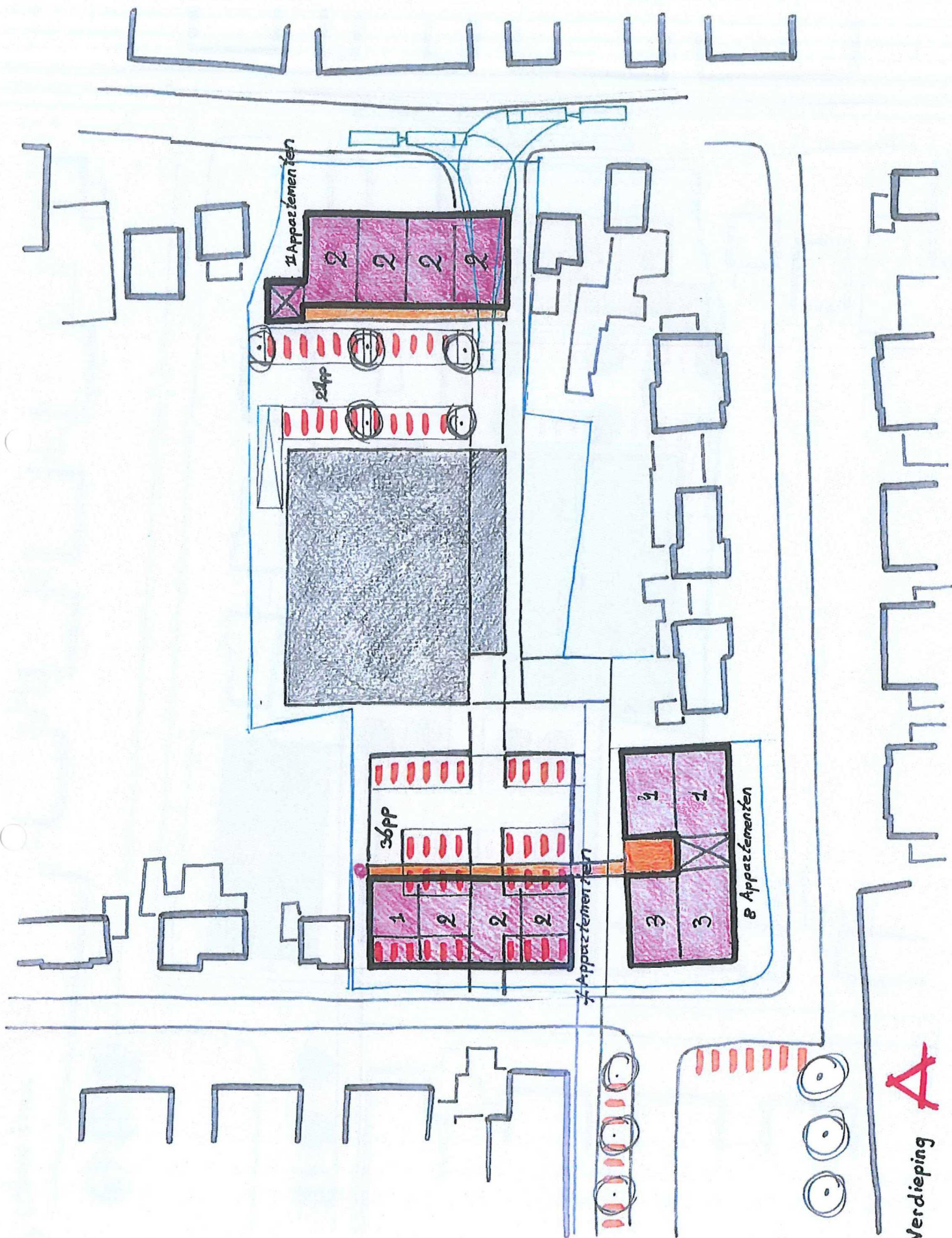
Uitgangspunt sluitende parkeerbalans.

Scores: -2 / -1 / 0 / 1 / 2

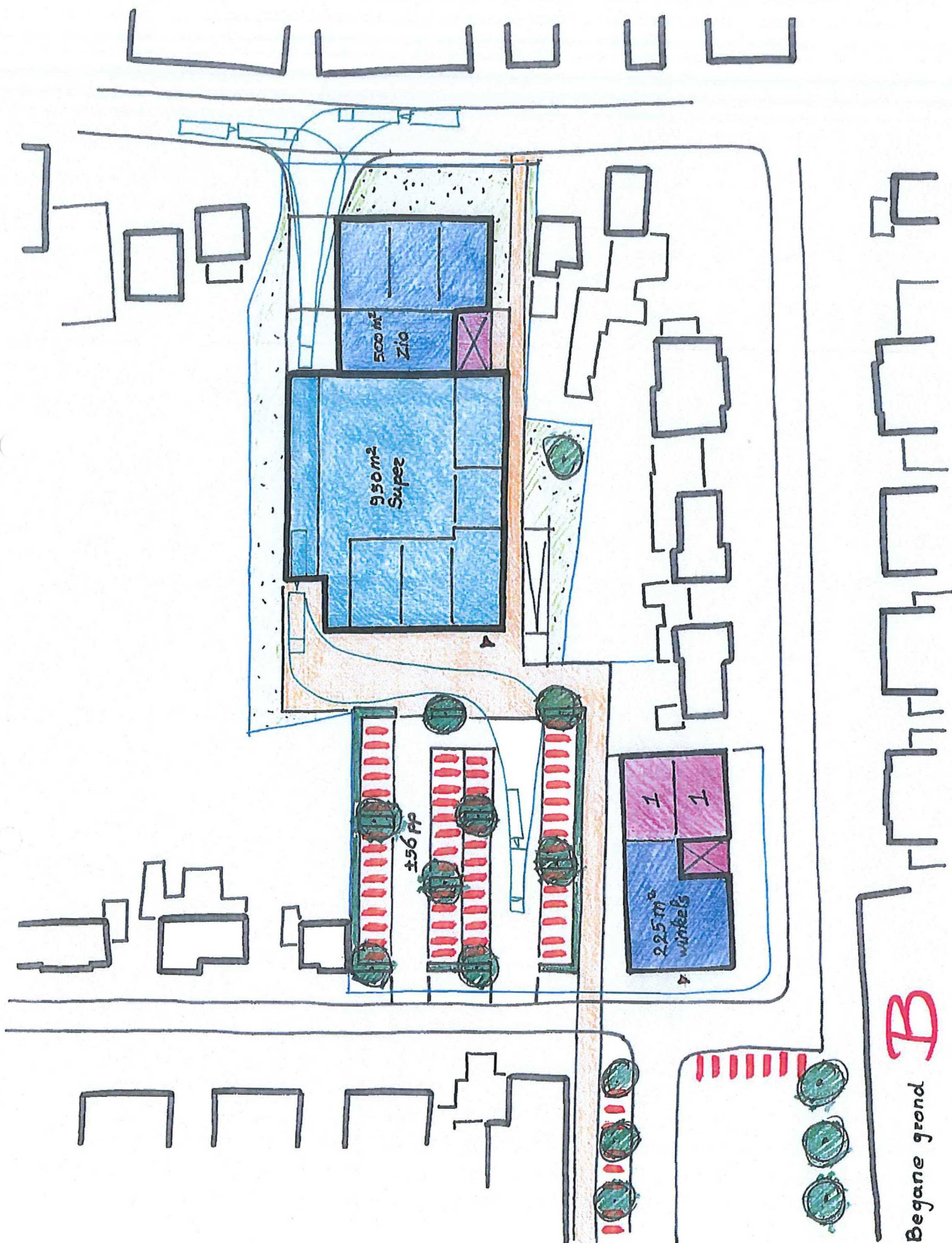


Begane grond





Verdieping **A**



B

Begane grond



bureau boosten rats ^{bna}
ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

St. Meartenslaan 14 - Postbus 3004 - 6202 NA Maastricht

