

**Nota inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan
“Centrum Susteren”**

(NL.IMRO.1711.BP20130560-VO01)

INHOUD

1. Inleiding	2
A. Procedure	2
B. Ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties	2
C. Leeswijzer.....	3
2. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt.....	3
3. Samenvatting vooroverlegreacties en gemeentelijk standpunt	8

Bijlagen:

- Ingekomen reacties
- Verslag inspraakavond

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Vooraf

Het bestemmingsplan "Centrum Susteren" is gericht op een kwaliteitsverbetering voor het centrum van Susteren zoals omschreven in de gebiedsvisie Susteren Plus. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden de randvoorwaarden voor de benodigde kwaliteitsimpuls gecreëerd en. Goede winkelvoorzieningen, voldoende parkeergelegenheid en een goede verkeerscirculatie, de bouw van een nieuwe supermarkt en de verbouw van de bestaande supermarkt worden op een evenwichtige wijze geregeld.

A. Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren" heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 21 maart 2013 voor vier weken (tot en met 17 april 2013) ter inzage gelegen op het stadhuis aan de Nieuwe Markt 55 te Echt. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn is een ieder de mogelijkheid geboden om schriftelijke en/of mondeling inspraakreacties in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van Echt-Susteren.

Op 3 april 2013 vond in Zaal de Mirage een informatie- en inspraakbijeenkomst plaats over het bestemmingsplan "Centrum Susteren". Ongeveer 75 bewoners en ondernemers toonden hun belangstelling. Na een algemene presentatie, gepresenteerd door de heer Geerts, werkzaam bij Croonen Adviseurs, over het stedenbouwkundig ontwerp en het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren" kreeg men de gelegenheid om vragen te stellen, met als belangrijkste onderwerpen parkeren, verkeerssituaties en betrokkenheid Dorpsraad en belanghebbenden.

Het verslag van de informatie- en inspraakavond is als bijlage bij de nota opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende partijen en instanties.

B. Ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn inspraak- en vooroverlegreacties binnengekomen van:

Nr	Naam	Adres	Postcode, woonplaats	Datum van ontvangst
1	J.L.M.W. Van de Winkel	Aardenweg 23	6114 AN Susteren	10-4-2013
2	ARAG Rechtsbijstand namens Bakkerij Roubroeks	Lindanusstraat 5	6041 EC Roermond	17-4-2013
3	Rialto Vastgoedontwikkeling BV	Victorialaan15	5203 DA 's Hertogenbosch	18-4-2013
4	PLUS Retail BV	Utrechtseweg 340	3731 GD De Bilt	18-4-2013
5	Clerkx van Roy advocaten namens de heer J.A.F. van Montfort	Van Sonsbeecklaan 48	6191 JM Beek	15-4-2013
6	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	18-4-2013
7	Waterschapsbedrijf Limburg	Postbus 1315	6040 KH Roermond	12-4-2013
8	WML	Postbus 1060	6201 BB Maastricht	11-4-2013
9	Rijkswaterstaat Limburg	Postbus 25	6200 MA Maastricht	19-3-2013
10	Waterschap Roer en Overmaas	Postbus 185	6130 AD Sittard	7-5-2013

C. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

Door gewijzigde inzichten en de stand van zaken met betrekking tot de onderhandelingen over de gronden, is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om voor de percelen Feurthstraat 6-8, Feurthstraat 18-24 en Reinoud van Gelderstraat 3-11 de bestaande situatie te bestemmen en wijzigingsbevoegdheden op te nemen om de gewenste herontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Dit betekent dat de huidige eigenaren het bestaande gebruik van de gronden kunnen voortzetten.

Met de wijzigingsbevoegdheid die voor de percelen Feurthstraat 6-8 is opgenomen is het mogelijk om onder voorwaarden de bestaande supermarkt uit te breiden. Met de wijzigingsbevoegdheden op de percelen Feurthstraat 18-24 en Reinoud van Gelderstraat 3-11 is het mogelijk de gronden onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'Centrum – 1', waardoor het oppervlak aan detailhandel vergroot kan worden. Een van de voorwaarden is dat een deel van de grond ten gunste moet komen van het openbaar parkeerterrein.

D. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de inspraakreacties samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvattingen van de inspraakreacties hebben tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Indien een onderdeel van een inspraakreactie niet letterlijk is verwoord in de samenvatting, dan betekent dit niet dat dit onderdeel niet is meegewogen of buiten beschouwing is gelaten in de beoordeling. In hoofdstuk 3 zijn de vooroverlegreacties samengevat en van beantwoording voorzien.

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. J.L.M.W. Van de Winkel, Aardenweg 23, 6114 AN Susteren
--

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de Swentiboldstraat. Verzocht wordt de Swentiboldstraat in te richten voor tweerichtingsverkeer om te zorgen dat het Willibrordusplein zo weinig mogelijk doorgaand verkeer moet verwerken.

Standpunt gemeente

De gemeente staat positief over de herinrichting van de Swentiboldstraat. Momenteel wordt onderzocht wat de meest doelmatige verkeersafwikkeling binnen het gebied is. De wijziging betreft een verkeersmaatregel en heeft geen gevolgen voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel leidt de wijziging tot een andere verdeling van het verkeer wat consequenties heeft voor het bestemmingsplan op het gebied van geluid en parkeren. Hier wordt in de toelichting aandacht aan besteed.

Conclusie

De inspraakreactie leidt in zoverre tot een aanpassing van het bestemmingsplan, dat indien de Swentiboldstraat ingericht wordt voor tweerichtingsverkeer hier in de paragrafen over verkeer, geluid en parkeren in de toelichting aandacht aan wordt besteed.

2. ARAG Rechtsbijstand, Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond, namens Bakkerij Roubroeks

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan niet voorziet in voldoende parkeerplekken. Reeds in de huidige situatie is er in het plangebied en in de directe omgeving al sprake van een te hoge parkeerdruk. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het tekort aan parkeerplekken in het plangebied in de directe omgeving wordt opgelost omdat daar voldoende plekken zijn. Inspreker ervaart nu al een tekort aan parkeerplekken, wat negatieve gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering. Inspreker verzoekt dan ook om het bestemmingsplan niet op de huidige wijze vast te stellen en geeft aan dat hij bereid is het overleg dat hierover reeds gevoerd is met de gemeente, te willen voortzetten.

Standpunt gemeente

De gemeente wil binnen het centrumgebied in de toekomst het parkeren reguleren door inzet van een maximale parkeerdruk. Deze parkeermaatregel wordt in de praktijk uitgevoerd door het inzetten van een blauwe zone en het gebruik van parkeerschijven. Daarnaast wil de gemeente een ruime fietsenstalling realiseren en er wordt overleg gevoerd met de ondernemers in het plangebied om ervoor te zorgen dat werknemers buiten het centrum gaan parkeren. Op basis van deze uitgangspunten heeft Royal Haskoning/DHV een nieuw onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voldoende parkeervoorzieningen in het gebied aanwezig zijn.

In de reconstructie van de Feurtherpoort wordt daarnaast rekening gehouden met nieuwe parkeerplaatsen. De Feurtherpoort maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren' en wijzigingen hebben dan ook geen consequentie voor de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan zal wel aandacht worden besteed aan de parkeerproblematiek.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- in de toelichting wordt beschreven hoe om wordt gegaan met de parkeerproblematiek.

3. Rialto Vastgoedontwikkeling BV, Victorialaan 15, 5203 DA 's Hertogenbosch

4. PLUS Retail BV, Utrechtseweg 340, 3731 GD De Bilt

De reacties van Rialto vastgoed en PLUS Retail BV zijn inhoudelijk hetzelfde. Deze worden dan ook gezamenlijk behandeld.

Samenvatting inspraakreacties

Rialto heeft in de projectgroep van 12 april 2013 overleg gevoerd met de gemeente over het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren". De opmerkingen en vragen die aan bod zijn gekomen, zijn door Rialto vastgelegd in de bijlagen bij de inspraakreacties.

In aanvulling op het gevoerde overleg wordt nog een reactie gegeven op een aantal punten:

1. insprekers hebben twijfels bij het veilig en verantwoord in kunnen rijden van de beoogde expeditieruimte vanaf de Feurthstraat. Verzocht wordt om dit te onderzoeken.
2. de huidige hoogte en de hoogte van de expeditieruimte zoals opgenomen in het bestemmingsplan, zijn onvoldoende om met een vrachtwagen in te rijden;

- er wordt specifiek aandacht gevraagd voor de positie van de huidige PLUS supermarkt en het vertrek van de Jan Linders supermarkt. Met het vertrek van deze supermarkt wordt de bestaande kern van Susteren geconfronteerd met het verlies van 'koopkrachtbinding'. Om dit te voorkomen moet er zo snel mogelijk een 'up to date' supermarkt komen. Plus ziet goede mogelijkheden hier op in te spelen en haar supermarkt, vooruitlopend op de definitieve plannen, uit te breiden en daarmee een goed alternatief te bieden voor (het verdwijnen van) de Jan Linders supermarkt.

De volgende opmerkingen en vragen zijn opgenomen in de bijlagen bij de inspraakreacties:

- gevraagd wordt of de woningbouw (die in paragraaf 5.4 wordt toegelicht onder toepassing van een sloopcorrectie) realistisch is en of dit als een aanknopingspunt kan dienen om de financiële haalbaarheid ter discussie te stellen of dat hierop de provincie kan ingrijpen;
- de grenzen van de tekening komen niet overeen met het plangebied uit de intentieovereenkomst. Zo valt het perceel 6166 niet in het plangebied uit de intentieovereenkomst, maar wel binnen het bestemmingsplan;
- de entree ten behoeve van de supermarkt op de huidige PLUS locatie, vanaf het Willibrordusplein, ontbreekt;
- ter plaatse van de nieuw te realiseren supermarkt is de contour van de supermarkt onjuist weergegeven, de dagwinkels aan het Willibrordusplein zijn te ondiep;
- verzocht wordt de maximale bouwhoogte van de supermarkt te verhogen naar 5 meter;
- verzocht wordt om de laad- en losplaats bij de huidige PLUS onderdeel uit te laten maken van de bestemming 'Centrum -1' en de aanduiding 'supermarkt';
- gevraagd wordt of het exploitatieplan voldoende mogelijkheden biedt om in het geval van verschillende eigenaren het wegbestemmen en toevoegen van bouwmogelijkheden goed te regelen;
- gevraagd wordt wat de oppervlaktes zijn van de twee 'supermarkt' percelen;
- verzocht wordt om bij de bestemming 'Centrum – 2' geen supermarkt mogelijk te maken;
- verzocht wordt om de bestemming 'Centrum – 2' zodanig aan te passen dat de ruimtes op de verdieping van de huidige PLUS gebruikt kunnen blijven als kantine/kantoor/sociale ruimte;
- beide supermarkten moeten zowel geschikt zijn voor zowel een full-service supermarkt als een discount supermarkt. In onder andere paragraaf 5.1.2 en 5.4.1 worden de locaties gekoppeld aan een beoogd type supermarkt. Verzocht wordt dit aan te passen en neutraal aan te geven.

Standpunt gemeente

Ad 1. Onderzocht is hoe veilig en verantwoord ingereden kan worden in de expeditieruimte aan de Feurthstraat. Inmiddels is hier ook overleg met Rialto over gevoerd. Uitkomst hiervan is dat in het kader van het opwaarderen van de strook lang de Feurthstraat ook het pand op nummer 8 herontwikkeld zal worden. De hoek van dit pand wordt zodanig aangepast dat op een goede en veilige manier de expeditieruimte ingereden kan worden. Tot die tijd kan het laden en lossen plaats vinden via de Swentiboldstraat, waarbij de vrachtwagens kunnen insteken op het huidige parkeerterrein.

Ad 2. Door de herontwikkeling van Feurthstraat 8 zal er geen beperking meer zijn voor de hoogte van vrachtwagens. In het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 6 meter opgenomen voor de laad- en loslocatie, dit wordt voldoende geacht.

Ad 3. Zoals inmiddels ook met Rialto besproken is, wordt op basis van de huidige stand van zaken vooralsnog niet meegewerkt aan een (tijdelijke) uitbreiding van de PLUS supermarkt. Mogelijk kan er te zijner tijd door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van de supermarkt wel meegewerkt worden.

Ad 4. De woningbouw die voorzien is in het plangebied is zowel opgenomen in de regionale visie als in de gemeentelijke structuurvisie. De nieuwbouwmogelijkheden voor woningen worden dan ook realistisch bevonden.

Ad 5. De grenzen van het bestemmingsplangebied hoeven niet overeen te komen met de grenzen van het plangebied uit de intentieovereenkomst.

Ad 6. In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee een directe entree aan het Willibrordusplein kan worden gerealiseerd.

Ad 7. De dagwinkels aan het Willibrordusplein kunnen door toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan aan de achterzijde uitgebreid worden.

Ad 8. Er wordt een maximale bouwhoogte van 5 meter voor de supermarkt opgenomen.

Ad 9. Zoals onder punt 3 ook al aangegeven, zal vooralsnog niet worden meegewerkt aan een (tijdelijke) uitbreiding van de PLUS supermarkt. De centrumbestemming wordt dan ook niet uitgebreid ter plaatse van de laad- en losplaats.

Ad 10. Het exploitatieplan wordt slechts voor een gedeelte van het plangebied opgesteld, namelijk voor het te ontwikkelen plandeel dat direct wordt bestemd. Voor het plandeel waarin de PLUS zich bevindt, is in het ontwerpbestemmingsplan de feitelijke situatie bestemd en voor de toekomstig wenselijke situatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 11. In het stedenbouwkundig plan zijn vooralsnog indicatieve maten opgenomen.

Ad 12. De 'Centrum – 2' bestemming is uitgebreid ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, de bestaande situatie is voor een groot deel van het plangebied in het bestemmingsplan opgenomen waaronder ook de PLUS supermarkt. De supermarkt komt hiermee binnen de bestemming 'Centrum – 2' te liggen. In de regels wordt bij de bestemming 'Centrum – 2' vastgelegd dat een supermarkt alleen toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'.

Ad 13. Kantoor en sociale ruimtes zijn toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'. In de regels wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' ook een kantine is toegestaan.

Ad 14. De twee locaties voor de supermarkten hoeven niet gekoppeld te worden aan een bepaald type supermarkt, dit wordt dan ook gewijzigd in de toelichting.

Conclusie

De inspraakreacties leiden tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan, maar niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De afspraken die gemaakt zijn tijdens de projectgroep van 12 april leiden wel tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- in de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee een directe entree van de supermarkt aan het Willibrordusplein gerealiseerd kan worden;
- de maximale bouwhoogte voor de supermarkt wordt verhoogd naar 5 m;
- in de regels wordt bij de bestemming 'Centrum – 2' vastgelegd dat een supermarkt alleen toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- in de regels wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' ook een kantine is toegestaan;
- paragraaf 5.1.2 en 5.4.1 van de toelichting worden aangepast zodat locaties niet gekoppeld worden aan een type supermarkt.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is eigenaar van de panden aan de Reinoud van Gelderstraat 3-11. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse van de achterzijde van de panden, waar inspreker over 16 parkeerplaatsen beschikt, een openbaar parkeerterrein mogelijk gemaakt.

1. Inspreker is al sinds lange tijd in overleg met de gemeente over het realiseren van appartementen en winkelruimtes aan de achterzijde van de voormelde panden. Het voorontwerpbestemmingsplan beperkt de bouwmogelijkheden op de betreffende percelen aanzienlijk en leidt ertoe dat de huurders van de panden niet meer kunnen parkeren op eigen terrein. Inspreker begrijpt niet waarom zijn plannen opzij worden gezet, terwijl die geheel aan het gemeentelijk beleid voldoen en de supermarkt wel kan uitbreiden, terwijl die niet aan het beleid voldoet. Verzocht wordt dan ook om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de in eigendom toebehorende panden en onroerende zaken onaangetast blijven en dat de plannen met betrekking tot de realisatie van appartementen en winkelruimtes uitgevoerd kan worden.
2. Niet is gebleken of onderzocht is of op alternatieve wijze de voorgenomen plannen gerealiseerd kunnen worden. Verzocht wordt dan ook om daar onderzoek naar te doen.
3. Aangegeven wordt dat inspreker schade heeft geleden, lijdt en zal lijden door de plannen van de gemeente.
4. Inspreker verzoekt om inzage in de intentieovereenkomst met Rialto Vastgoedontwikkeling BV, de risicoanalyse, planschadeovereenkomst, exploitatieplan en exploitatieovereenkomst.

Standpunt gemeente

Ad 1. Door gewijzigde inzichten en de stand van zaken met betrekking tot de onderhandelingen over de gronden, is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om voor de percelen Reinoud van Gelderstraat 3-11 de bestaande situatie te bestemmen en wijzigingsbevoegdheden op te nemen om de gewenste herontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Dit betekent dat de huidige eigenaren het bestaande gebruik van de gronden kunnen voortzetten. Dit is de heer Van Montfort medegedeeld tijdens een overleg op 22 mei. De gemeente blijft in overleg met betrokkene om overeenstemming te bereiken. De door hem gewenste plannen worden niet geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

Ad 2. Al jaren wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het centrum van Susteren, hierbij zijn allerlei verschillende varianten onderzocht. Nu is er een stedenbouwkundig plan opgesteld met een realistisch programma voor aantal woningen, vierkante meters detailhandel en parkeerplaatsen, dat ook qua economische uitvoerbaarheid kansrijk is. Hierbij is uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling. Deze gefaseerde ontwikkeling was niet vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Voor het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om voor die gronden waar nog niet zeker is wanneer ze herontwikkeld kunnen worden, de bestaande situatie opgenomen wordt met een wijzigingsbevoegdheid die de herontwikkeling mogelijk maakt.

Ad 3. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade worden gedaan.

Ad 4. De intentieovereenkomst met Rialto is beschikbaar gesteld. De risicoanalyse en het exploitatieplan worden bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zover het de gronden betreft waar de ontwikkelingen direct zijn bestemd. Bij de gronden van de heer Van Montfort worden, zoals medegedeeld tijdens een overleg op 22 mei, de door de gemeente gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Ten tijde van de ter inzage ligging van het voorontwerpbestemmingsplan waren de risicoanalyse en het exploitatieplan nog niet afgerond, deze zullen bij het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar worden gesteld. Planschade- en exploitatieovereenkomsten zijn nog niet afgesloten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende wijze aangepast:

- ter plaatse van de percelen Reinoud van Gelderstraat 3-11 wordt de bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de gronden in eigendom wordt een centrumbestemming opgenomen en de bestaande bebouwing wordt binnen het bouwvlak opgenomen. Daarnaast wordt een wijzingsbevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van het centrum van Susteren.

HOOFDSTUK 3. SAMENVATTING VOOROVERLEGREACTIES EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

6. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Samenvatting vooroverlegreactie

De Provincie geeft aan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Wel wordt verzocht aan paragraaf 5.4.2 van de toelichting toe te voegen dat de toename van 11 woningen afgestemd is binnen de "Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014".

Standpunt gemeente

De toelichting wordt conform het verzoek van de provincie aangepast. Er is sprake van een toename van 16 woningen; daar staat de sloop van 4 woningen tegenover. Deze woningen zijn afgestemd binnen de 'Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014'.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- aan paragraaf 5.4.2 van de toelichting wordt toegevoegd dat de toename van 11 woningen afgestemd is binnen de "Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014".

7. Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond

Samenvatting vooroverlegreactie

Het waterschapsbedrijf geeft aan dat er geen zuiveringstechnische werken van het waterschapsbedrijf in het plangebied aanwezig zijn.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. WML, Postbus 1060, 6201 BB Maastricht

Samenvatting vooroverlegreactie

WML geeft aan dat hun belangen in het plangebied voldoende zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

Samenvatting vooroverlegreactie

Rijkswaterstaat geeft aan dat het plangebied niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat ligt en dat er dan ook geen verdere reactie verstuurd zal worden.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard

Samenvatting vooroverlegreactie

Op 18 april 2013 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap over het bestemmingsplan. Daarbij zijn de volgende voorlopige randvoorwaarden genoemd:

- Het hemelwater dat afstroomt van wegen, pleinen en parkeerplaatsen in het plangebied zal, vanwege de verwachte hoge vervuilingsgraad door gebruik voor markten en vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied, niet worden afgekoppeld.
- Het hemelwater dat afstroomt van daken van de nieuwbouw zal volledig worden afgekoppeld van de riolering.
- Het hemelwater dat afstroomt van daken van bestaande bebouwing zal voor zover mogelijk en doelmatig worden afgekoppeld van de riolering. Dit betreft naar verwachting de voorkant van de bebouwing.
- Vanwege de lage infiltratiewaarde en hoge bebouwingsdichtheid binnen het plangebied zal de gemeente nagaan of het mogelijk is het hemelwater aan te sluiten op het hemelwatersysteem dat momenteel gerealiseerd wordt voor de Oude Rijksweg Noord en omgeving. De buffer die daartoe is gepland kan worden uitgebreid, maar het is nog niet bekend of het hemelwaterriool in de Oude Rijksweg Noord voldoende capaciteit heeft voor het aansluiten van het plan Centrum Susteren. De gemeente gaat dit op korte termijn na. Zo nodig wordt een alternatieve oplossing gezocht in overleg met het waterschap.

Met deze randvoorwaarden wordt in voldoende mate rekening gehouden met de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer. Verzocht wordt het waterhuishoudkundige plan verder uit te werken conform de randvoorwaarden en aan het waterschap voor te leggen voor wateradvies.

Standpunt gemeente

Het waterhuishoudkundige plan wordt uitgewerkt conform de afgesproken randvoorwaarden. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan het aangepaste waterhuishoudkundige plan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- paragraaf 4.4 van de toelichting wordt aangepast aan het nieuwe waterhuishoudkundige plan.

Ingekomen reacties

Op 3 april heeft de gemeente het Centrumplan voor Susteren gepresenteerd. Hoewel het een goed plan is, wil ik toch een zienswijze indienen en wel ten aanzien van de Swentiboldstraat. Deze straat zou zodanig ingericht moeten worden, dat het verkeer in twee richtingen over de straat kan rijden. De reden hiervoor is dat het Willibrordusplein zo weinig mogelijk doorgaand verkeer moet verwerken. Het Willibrordusplein moet wel van twee kanten per auto bereikbaar blijven - de winkels moeten goed bereikbaar blijven - maar verkeerssluw zijn. Daarom is het een goed alternatief het verkeer via de Swentiboldstraat in beide richtingen doorgang te verlenen.

Met vriendelijke groet,

van de Winkel



Goed voor elkaar

Gemeente Susteren
T.a.v. het college van b&w
Postbus 450
6100 AL Echt



Alsmede per fax: 0475 - 478 755

Ons kenmerk 2013017990-01

Doorkiesnummer (0475) 473 750

Uw kenmerk Voorontwerp bestemmingsplan Centrum Susteren

Faxnummer (0475) 473 700

Behandeld door dhr. mr. R. Bormans

E-mail R.Bormans@arag.nl

Onderwerp: Inspraakreactie

Roermond, 16 april 2013

Geachte heer/mevrouw,

Cliënt, de besloten vennootschap Bakkerij Roubroeks, gevestigd te 6114 JJ Susteren aan de Dieterderweg 11 en in dezen vertegenwoordigd door de heer M.J.A. Roubroeks, heeft kennis genomen van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren".

Cliënt wil graag zijn standpunt kenbaar maken over het voorliggende voorontwerp en daarbij wijzen op de belangen die zijn onderneming heeft in het kader van dit voorziene planologische regime.

Graag uw aandacht voor het navolgende.

Inspraak

De bakkerij van cliënt is, zoals bekend zal zijn, gelegen aan de Dieterderweg 11 in Susteren. Dit perceel maakt niet direct deel uit van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren", doch gelet op hetgeen met dit nieuwe planologische regime wordt beoogd, zal de ruimtelijke uitstraling van het plan wel betekenis hebben voor cliënt.

Parkeerplekken

Cliënt geeft aan dat het plan niet voorziet in voldoende parkeerplekken. Reeds in de huidige situatie is er niet alleen binnen het plangebied maar ook in de directe omgeving (waaronder de Dieterderweg) sprake van een (te) hoge parkeerdruk. Ook in de toelichting van het plan komt dit naar voren gelet op de volgende passages.





Goed voor elkaar

Blad 2

Ons kenmerk 2013017990-01

Parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling van het Centrumplan Susteren verandert de parkeersituatie in het gebied. Op basis van de opgestelde parkeerbalans blijkt dat er in de nieuwe situatie op koopavond en op zaterdagmiddag een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat binnen het plangebied van 7 respectievelijk 25 parkeerplaatsen. In de directe omgeving van het plangebied (Rabobank, Reinoud van Gelderstraat) is echter nog voldoende parkeergelegenheid beschikbaar om dit tekort op te vangen. De loopafstanden vanaf deze locaties tot het centrum bedragen maximaal 250 meter. Het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht om binnen het plangebied extra parkeerplaatsen te realiseren.

Verkeerstructuur

In het plangebied is eenrichtingsverkeer aanwezig op de Feurthstraat, de Swentiboldstraat en de Reinoud van Gelderstraat. Vanuit Rijksweg Noord/Dieterderweg is het plan alleen uit noordelijke richting bereikbaar. Vanuit het zuiden en oosten is het plangebied bereikbaar via de Molenlaan en Stationsstraat en vanuit het westen via de Marktstraat. De beperkte ruimte en een tekort aan parkeerplaatsen maken dat de bereikbaarheid niet verbeterd kan worden in de huidige situatie.

De bovengenoemde opmerking dat er in de directe omgeving voldoende vrije parkeerplekken aanwezig zijn is echter onjuist. Ook cliënt zelf ervaart helaas de negatieve gevolgen het tekort aan parkeerplekken. Voor de goede bedrijfsvoering van zijn bakkerij is hij in grote mate afhankelijk van voldoende parkeerplekken voor zijn klanten. In het verleden lagen er tegenover de bakkerij ongeveer 13 vrije parkeerplekken. Daarvan zijn er nog maar 7 over en recent is er nog een gehandicaptenparkeerplaats toegewezen waardoor er weer een vrije plaats verloren is gegaan. Het aantal parkeerplekken is in de loop der jaren niet uitgebreid, ofschoon de bedrijvigheid wel sterk is toegenomen. Zo is er een kapperszaak, kantoorboekhandel, dokterspraktijk, fitnesscentrum en twee appartementencomplexen in de directe nabijheid van deze resterende parkeerplekken gekomen. Deze zijn dan ook vrijwel permanent bezet waardoor er voor de klanten van de bakkerij geen plek meer is. Klanten hebben daarover ook al geklaagd naar cliënt toe. Het moge duidelijk zijn dat cliënt hierdoor in zijn belangen (lees bedrijfsvoering) wordt geschaad. De omzet van de bakkerij loopt erdoor terug.

Cliënt vreest dat door het huidige centrumplan de parkeerdruk nog verder gaat toenemen. Nu er binnen het plangebied onvoldoende parkeergelegenheid is zal er naar parkeerruimte in de aangrenzende straten worden gezocht. De parkeerproblematiek neemt dan alleen nog maar toe en de goede bereikbaarheid van zijn bakkerij zal nog verder onder druk komen te staan. Cliënt is dan ook van mening dat het bestemmingsplan, zoals dat nu in voorontwerp ter visie is gelegd, onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen. Er is immers onvoldoende oog geweest voor voldoende parkeerplekken, hetgeen toch cruciaal is voor een centrum-/winkelgebied. Daarbij is van belang dat er niet alleen gekeken wordt naar het plangebied op zich, maar ook de ruimtelijke uitstraling van het plan naar de omliggende straten moet worden meegewogen.

Overleg gemeente

Cliënt heeft over deze kwestie reeds overleg gehad met uw gemeente. Bij het gesprek was wethouder Pustjens aanwezig. Hierbij zijn een aantal oplossingsrichtingen voor de parkeerproblematiek besproken, doch tot op heden heeft cliënt nog geen terugkoppeling en uitsluitel gekregen over de mogelijkheden om de situatie te verbeteren. Gelet op het bovenstaande heeft cliënt sterk de wens dat er ook aan de Dieterderweg

ARAG SE Nederland · Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond · Postbus 230, 3830 AE Leusden · T (0475) 473 776 · F (0475) 473 700

www.ARAG.nl · Rabobank 38.52.84.438 · ABN AMRO 45.80.09.253 · ING 607793 · BTW NL851862731B01 · KvK 55794173

ARAG SE is statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland)



ARAG is in het bezit van het Keurmerk Klantgericht Verzekeren.
Kijk voor meer informatie op www.keurmerkverzekeraars.nl



Goed voor elkaar

Blad 3

Ons kenmerk 2013017990-01

het aantal parkeerplekken wordt uitgebreid. Een ander alternatief is dat er een "blauwe zone" wordt ingevoerd zodat er niet langdurig geparkeerd kan worden en er zo parkeerruimte vrijkomt voor het winkelend publiek.

Verzoek

Cliënt verzoekt u hierbij dan ook om niet over te gaan tot het formeel in procedure brengen van het voorliggende bestemmingsplan "Centrum Susteren", althans niet in de huidige opzet van het plan. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de ruimtelijke effecten van het bestemmingsplan, het aantal parkeerplekken waarin wordt voorzien is onvoldoende hetgeen cliënt in zijn belangen zal schaden.

Daarbij wil cliënt graag benadrukken dat het voor hem voorop staat om in constructief onderling overleg met uw gemeente tot een goede oplossing te komen. Cliënt is dan ook bereid om het reeds gestarte overleg verder vorm te geven.

In afwachting van uw nadere berichten.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand



Dhr. mr. R. Bormans
Medewerker Juridisch





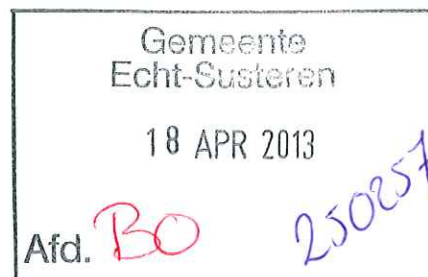
Rialto Vastgoedontwikkeling bv
Victorialaan 15
Postbus 3009
5203 DA 's Hertogenbosch

T 073 751 17 88
F 073 751 17 89

Gemeente Echt-Susteren
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 450
6100 AL ECHT

Per mail: m.beunen@echt-susteren.nl

's-Hertogenbosch, 17 april 2013



Betreft : Inspraakreactie 'voorontwerp bestemmingsplan Kern Susteren'

Geacht college,

Samen met de eigenaar van de huidige Plus supermarkt, Via Vastgoed BV, hebben wij met u een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het 'Winkelhart Susteren'. Wij hebben kennis genomen van het 'voorontwerp bestemmingsplan Kern Susteren' (hierna: het 'Bestemmingsplan') en hebben onze vragen en bemerkingen in de projectgroep van 12 april jl. besproken. In de bijlage I bij deze brief vindt u voor de volledigheid een samenvatting van deze bemerkingen en vragen, inclusief de binnen de projectgroep gemaakte afspraken in het kader van deze bemerkingen en vragen.

In aanvulling op deze bemerkingen hebben wij nog twijfels bij het veilig en verantwoord in kunnen rijden van de beoogde expeditieruimte ter plaatse van de huidige Plus supermarkt vanaf de Feurthstraat. Ook is de huidige hoogte, en de hoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan, van deze doorgang onvoldoende om met een vrachtwagen in te rijden. Wij verzoeken u dit te laten controleren en zo nodig het Bestemmingsplan aan te passen zodat een goede en veilige bevoorradingsmogelijkheid kan worden gerealiseerd. Uiteraard zijn wij bereid om daarin – te samen met Plus – met u mee te denken vanuit onze kennis en ervaring.

Ook willen wij door middel van deze brief uw specifieke aandacht vragen voor de positie van de huidige Plus supermarkt en het vertrek van de Jan Linders supermarkt. Met het vertrek van deze supermarkt wordt de bestaande kern van Susteren geconfronteerd met het risico van verlies van 'koopkrachtbinding'. Onder 'koopkrachtbinding' wordt verstaan de mate waarin inwoners uit een bepaald gebied hun bestedingen in dat betreffende gebied doen. De consumenten uit Susteren, en directe omgeving, die tot op heden de dagelijkse boodschappen bij specifiek de Jan Linders supermarkt doen, zullen op zoek moeten naar een passend alternatief. Als deze consumenten dit alternatief buiten Susteren vinden zal het in de toekomst moeilijk zijn om deze consumenten, na revitalisering van de kern, weer terug te laten komen naar Susteren. Uit

ervaring blijkt immers dat consumenten vervolgens door gewenning zullen vasthouden aan het passende alternatief buiten Susteren.

Het is derhalve in het belang van alle inwoners van de kern Susteren en directe omgeving dat er op de kortst mogelijke termijn een 'up to date' supermarkt komt om deze inwoners te blijven binden aan het eigen kernwinkelapparaat. Dit is niet alleen van belang voor de Plus supermarkt maar evenzo zeer voor de overige in het centrumgebied van de kern Susteren gevestigde winkeliers. Immers, als de 'aankooppatronen' verlegd worden naar buiten de kern Susteren dan betekent dat automatisch dat deze consumenten ook hun 'complementaire' inkopen elders zullen doen. En daarmee is het mogelijk maken van de plannen voor de Plus supermarkt ook van groot belang voor het welslagen van de ontwikkeling en realisatie van het 'Winkelhart Susteren' dat voorziet in de komst en verplaatsing van meerdere winkels waarvoor dan uiteraard wel voldoende animo moet zijn bij bestaande en nieuwe winkeliers, welke animo voor een groot deel afhankelijk zal zijn van de trekkracht (binding) van m.n. de thans enige resterende supermarkt.

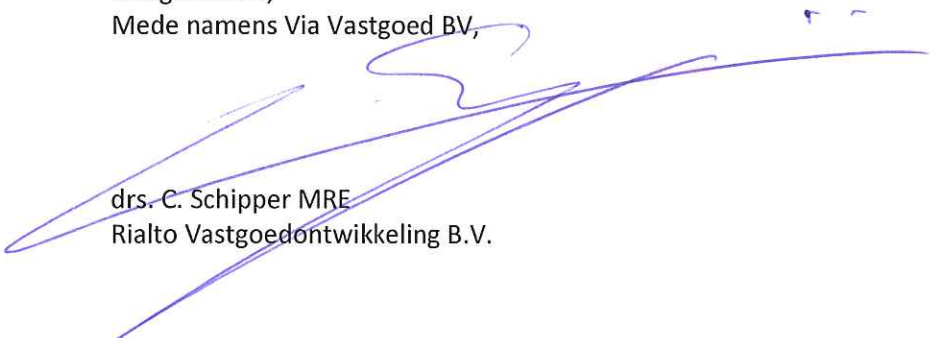
De huidige Plus supermarkt kan dit alternatief onvoldoende bieden vanwege haar beperkte oppervlakte, suboptimale lay-out van de winkel en beperkte parkeergelegenheid. Plus ziet echter goede mogelijkheden om hierop in te spelen en haar supermarkt, vooruitlopend op de definitieve plannen, uit te breiden en daarmee een goed alternatief te bieden voor (het verdwijnen van) de Jan Linders supermarkt. Bijgaand vindt u in bijlage II een globale schets van de beoogde aanpassing en uitbreiding van de Plus supermarkt.

Het voorstel van Plus staat inmiddels ook op de agenda van de projectgroep en zal in de komende overleggen nader worden uitgewerkt. Vooruitlopend op het nader uitgewerkte plan verzoeken wij u bij deze om uw medewerking te verlenen aan deze oplossing en hiermee een eerste stap te zetten in de revitalisering van de kern van Susteren.

Plus zal zich overigens binnenkort rechtstreeks tot u richten met het verzoek om medewerking hieraan te verlenen.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Mede namens Via Vastgoed BV,



drs. C. Schipper MRE
Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.

Bijlage I:

Opmerkingen op 'voorontwerp bestemmingsplan Kern Susteren' inclusief reactie gemeente (cursief weergegeven) in de projectgroep 'Kern Susteren' d.d. 12 april jl.

Algemeen

- Is de woningbouw (die in par. 5.4.2 wordt toegelicht onder toepassing van een sloopcorrectie) realistisch? Kan dit een aanknopingspunt bieden om de financiële haalbaarheid van het gehele plan ter discussie te stellen of kan de provincie ingrijpen? Zoals momenteel in Zuid Limburg?
Deze woningen zijn opgenomen in zowel de regionale als de gemeentelijke woonvisie.

Tekening

- De grenzen van de tekening komen niet overeen met het Plangebied uit de IOK. Bijvoorbeeld het perceel 6166 zit niet in het Plangebied, maar valt wel binnen het BP, functie C1 en Supermarkt. Dit perceel is eigendom van een derde.
Plangebied hierop aanpassen.
- De entree tbv de supermarkt op de huidige PLUS locatie, vanaf het Willibrordusplein, ontbreekt (zie plan Croonen).
Wordt aangepast.
- Ter plaatse van de nieuw te realiseren supermarkt is de contour van de supermarkt onjuist weergegeven, dagwinkels aan het Willibrordusplein zijn te ondiep.
Plan Croonen aanhouden, minimale diepte winkels: ...
- Maximale bouwhoogte Supermarkt naar 5m
Wordt aangepast.
- Laad- en losplaats bij huidige PLUS ((II)) onderdeel maken van bestemming C-1 (su). Hiermee kan het verzoek van PLUS voor uitbreiding van de huidige winkel met deze strook worden gehonoreerd als verenigbaar met het nieuwe bestemmingsplan?
Gemeente wil eerst duidelijkheid van Plus over haar medewerking aan de beoogde definitieve situatie.
- Ik heb het vigerende bestemmingsplan er niet exact naast gelegd, maar enerzijds worden bebouwingsmogelijkheden weg-bestemd (nieuwe bestemming verkeer) en anderzijds wordt er verruiming van de bebouwing/bestemming toegestaan. Geeft het exploitatieplan voldoende mogelijkheden om in geval van verschillende eigenaren (derden) dit goed te regelen, er zijn tenslotte (nog) geen anterieure overeenkomsten? Lijkt mij ook een complexe opgave voor het exploitatieplan?
Is separaat in de vergadering nader besproken.

- Wat zijn de oppervlaktes van de twee 'supermarkt' percelen?
Na te meten op basis van plan Croonen.

Regels

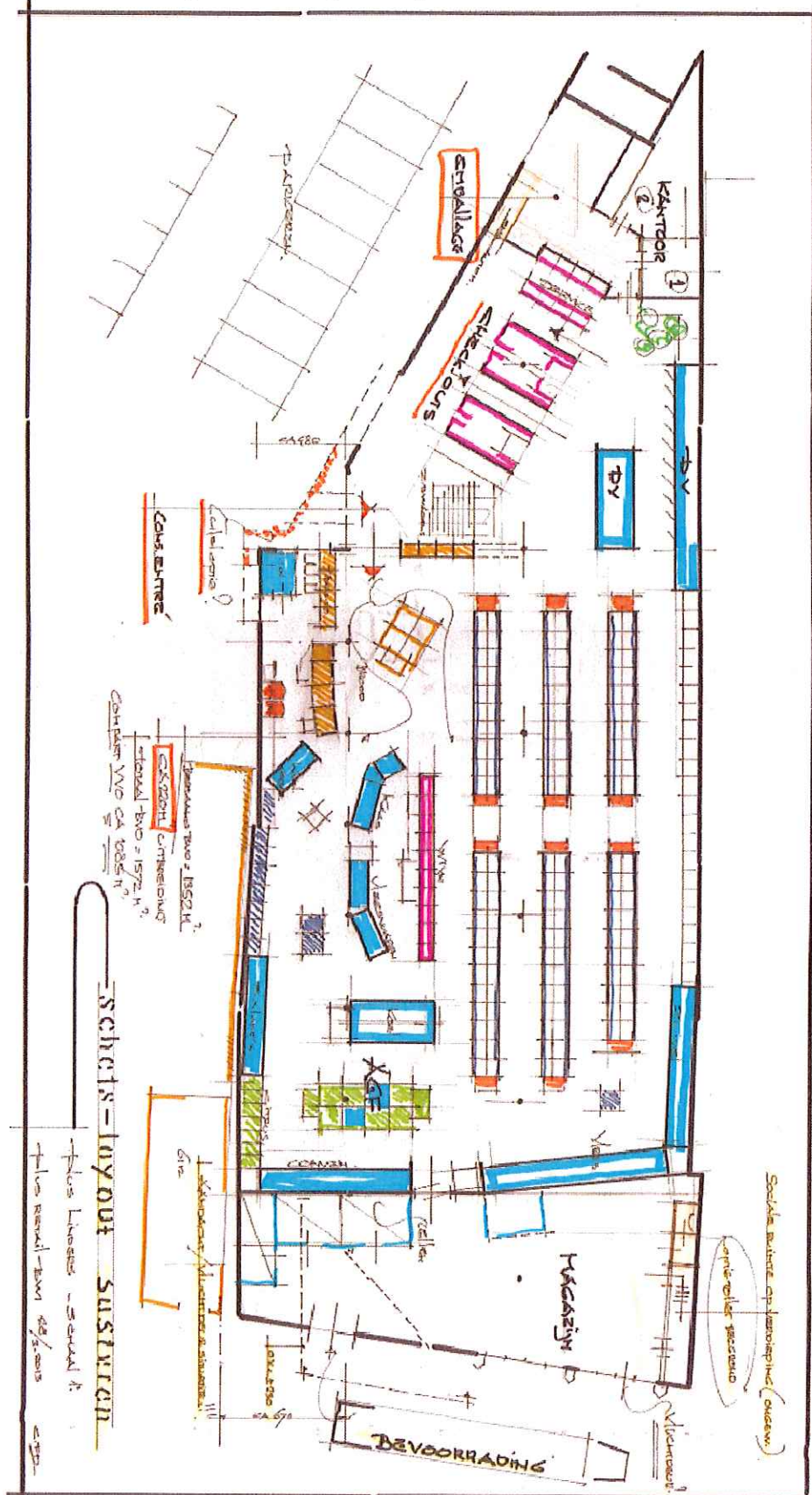
- Bij bestemming C-2 expliciet vermelden geen supermarkt.
Wordt aangepast.
- De ruimtes op de verdieping van de huidige PLUS (kantine/kantoor/sociale ruimte) blijven gehandhaafd, dit lijkt in strijd met de omschrijving bij C-1. Dit graag aanpassen.
Wordt aangepast.

Toelichting

- Beide supermarktlocaties moeten geschikt zijn voor zowel een full-service supermarkt als een discount supermarkt, dit mede in het kader van de vrije marktwerking. In o.a. 5.1.2 en 5.4.1 worden de locaties gekoppeld aan een beoogd type supermarkt, dit aanpassen en neutraal aangeven.
Wordt aangepast.

In het algemeen is gesteld dat het 'ontwerp bestemmingsplan Kern Susteren voldoende flexibiliteit moet bieden ten aanzien van de maatvoering van de bouwblokken en programma.

Bijlage II: Voorstel tijdelijke uitbreiding Plus supermarkt



Gemeente Echt – Susteren
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 450
6100 AL Echt



PLUS Retail BV
Utrechtseweg 340
3731 GD De Bilt
Postbus 21
3730 AA De Bilt
Tel: 030 - 221 92 11
Fax: 030 - 220 20 74
www.plusretail.nl

Referentie: JZ / MvO	Uw contactpersoon: Luuk Lantinga	E-mail: llantinga@plusretail.nl	Datum: 17 april 2013
--------------------------------	--	---	--------------------------------

Betreft: Inspraakreactie op het "voorontwerp bestemmingsplan Kern Susteren"

Geacht College,

Onder verwijzing naar het "voorontwerp bestemmingsplan Kern Susteren", hierna: het "**Bestemmingsplan**", berichten wij u als volgt.

Bij dit Bestemmingsplan hebben wij nog een aantal vragen en opmerkingen, waarop wij hierna nader in zullen gaan. Ook hebben we nog een bijlage toegevoegd, waarin we een aantal vragen en opmerkingen hebben opgenomen die geen nadere toelichting behoeven (**Bijlage 1**).

Het is voor ons essentieel dat de bevoorradingsmogelijkheid van de nieuwe PLUS supermarkt optimaal is. Dat is ons inziens nu niet het geval. De huidige hoogte van de doorgang, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan is onvoldoende om met een vrachtwagen in te rijden. Bovendien vragen wij ons vanuit onze expertise af of het inrijden van de beoogde expeditie(ruimte) van de huidige PLUS supermarkt (vanaf de Feurthstraat) veilig en verantwoord kan gebeuren. Wij verzoeken u derhalve om hier nogmaals goed naar te (laten) kijken en indien nodig, het Bestemmingsplan aan te passen. Uiteraard zijn wij bereid om het bovenstaande nader toe te lichten en met u mee te denken vanuit onze specifieke expertise.

Ook willen wij door middel van deze brief aandacht vragen voor de positie van de huidige PLUS supermarkt in combinatie met het sluiten van de Jan Linders supermarkt. Met het sluiten van laatstgenoemde supermarkt wordt de bestaande dorpskern van Susteren geconfronteerd met een mogelijk verlies van "koopkrachtbinding". Onder "koopkrachtbinding" wordt verstaan de mate waarin inwoners uit een bepaald gebied hun bestedingen in dat betreffende gebied doen. De consumenten uit Susteren en directe omgeving, die hun boodschappen bij Jan Linders deden, zullen vanwege de sluiting van deze supermarkt op

zoek moeten gaan naar een passend alternatief. Als de consumenten gedwongen worden een passend alternatief buiten Susteren te zoeken, zal het moeilijk zijn om deze consumenten – ook na revitalisering van de dorpskern van Susteren – voor hun (dagelijkse) boodschappen weer te laten terugkeren naar Susteren. Uit ervaring blijkt immers dat consumenten vervolgens door gewenning zullen vasthouden aan het passende alternatief buiten Susteren. Het is derhalve belangrijk om deze zoektocht buiten Susteren voor te zijn en de consumenten een passend alternatief voor hun (dagelijkse) boodschappen binnen de dorpskern van Susteren te bieden.

De huidige PLUS supermarkt kan dit alternatief op dit moment onvoldoende bieden vanwege haar beperkte oppervlakte, haar lay-out, die momenteel niet optimaal is, alsmede de beperkte parkeergelegenheid. Vooruitlopend op het definitieve Bestemmingsplan zien wij echter mogelijkheden om door een tijdelijke uitbreiding van de PLUS supermarkt een goed en passend alternatief binnen Susteren te bieden voor (het verdwijnen van) de Jan Linders supermarkt. Indien gewenst, kunnen wij u ook voorzien van een globale schets van de beoogde, tijdelijke aanpassing en uitbreiding van de PLUS supermarkt.

Wij hebben bovendien begrepen dat ons voorstel tot tijdelijke uitbreiding van de huidige PLUS supermarkt inmiddels ook op de agenda van de in dit verband opgerichte projectgroep staat en in de komende overleggen van deze projectgroep nader zal worden uitgewerkt. Hierbij verzoeken wij u derhalve om uw medewerking te verlenen aan deze tijdelijke oplossing, zodat we zo snel mogelijk een eerste stap kunnen zetten in de richting van de revitalisering van de dorpskern van Susteren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

1/2


Luuk Lantinga
Directeur Vastgoed.

Bijlage I:**Vragen en opmerkingen bij het Bestemmingsplan (zoals gedefinieerd in de bijbehorende brief)**Tekening

- In de tekening missen wij de entree van de supermarkt op de huidige PLUS locatie, vanaf het Wilibrordusplein (zie plan Croonen).
- De maximale bouwhoogte van de PLUS supermarkt moet naar 5 meter. Graag aanpassen.
- Laad- en losplaats bij huidige PLUS ((II)) graag onderdeel laten uitmaken van bestemming C-1 (su). Hiermee kan ons verzoek om uitbreiding van de huidige winkel met deze strook worden gehonoreerd als verenigbaar met het Bestemmingsplan.
- Het is voor ons onduidelijk wat de oppervlakte is van de nieuw te ontwikkelen supermarkt. Graag vernemen wij deze oppervlakte.

Regels

- Bij de bestemming C-2 graag expliciet vermelden dat dit geen supermarkt mag zijn.
- De ruimtes op de eerste verdieping van de huidige PLUS supermarkt (kantine/kantoor/sociale ruimte) blijven gehandhaafd. Dit lijkt in strijd met de omschrijving bij C-1. We zien hier graag een aanpassing op.

Toelichting

- Vanuit een optimale branchering, hetgeen goed is voor de kopdrachtbinding in Susteren, moet dit een "hard discount supermarkt" zijn. Dit zien wij graag opgenomen in het Bestemmingsplan.

Gemeente
Echt-Susteren

15 APR 2013

Afd. *Bo. / 249679*

CLERXvan**ROY**advocaten

MR. PH. W.A.M. VAN ROY
MR. DRS. M.W.M. PENNING
MR. G.B. FALKENBERG
MR. D.N. LAVAIN

PER TELEFAX: 047 – 547 87 55
ALSMEDE AANTEKENEN PER FALKCOURIER
Gemeente Echt-Susteren
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 450
6100 AL Echt

Van Sonsbeecklaan 48
6191 JM Beek
Postbus 220
6190 AE Beek
T 046 436 33 88
F 046 436 33 89
info@clerxvanroyadvocaten.nl
www.cvradvocaten.nl

Beek, 15 april 2013

Inzake: de heer J.A.F. van Montfort / gemeente Echt-Susteren

Ons kenmerk: MP / DL 13047

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Centrum Susteren

Geacht college,

Namens cliënt, de heer J.A.F. van Montfort, wonende aan het adres In de Mehre 66 te 6114 NE Susteren, gemeente Echt-Susteren, wordt hierbij door ondergetekende, advocaat mr. drs. M.W.M. Pennings, kantoorhoudende aan de Van Sonsbeecklaan 48 te 6191 JM Beek, in haar hoedanigheid als gemachtigde van cliënt, zijn inspraakreactie ingediend ter zake het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren, waarvan de terinzagelegging is van 21 maart 2013 tot en met 17 april 2013. Volledigheidshalve wordt de bekendmaking van de terinzagelegging d.d. 20 maart 2013 alsmede het voorbereidingsbesluit van de gemeenteraad d.d. 4 juli 2012 als **productie 1** overgelegd.

Cliënt kan zich niet verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan zoals deze thans ter inzage ligt. In het hiernavolgende treft u zijn reactie aan.

Inleiding

1. Cliënt is eigenaar en verhuurder van de panden (diverse winkels en appartementen) aan de Reinoud van Gelderstraat nummers 3, 3a, 5, 7, 9, 9a t/m 9i, 11 en 11b te 6114 EA Susteren. Aan de achterzijde van de voormelde panden beschikt hij zowel over zestien parkeerplaatsen ten behoeve van zijn huurders als over een groot stuk grond. Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren beoogt aan de achterzijde een openbaar parkeerterrein – onder meer ten behoeve van de supermarkt(en) – te realiseren, hetgeen cliënt zeer nadelig in zijn belangen zou raken.

Plannen cliënt

2. Reeds vanaf 2003 is cliënt met uw gemeente in overleg en onderhandeling over het realiseren van (senioren)appartementen en winkelruimtes aan de achterzijde van de voormelde panden. Uw gemeente heeft zich ten aanzien van deze plannen altijd constructief opgesteld, op grond waarvan richting cliënt verwachtingen zijn opgewekt dat hij deze plannen ook daadwerkelijk in

de toekomst zou kunnen gaan realiseren. Op basis van verklaringen en gedragingen van uw gemeente heeft cliënt reeds diverse kosten gemaakt, zoals architectkosten. Cliënt had het gerechtvaardigde vertrouwen dat uw gemeente zou meewerken aan zijn plannen. Voor de goede orde merkt cliënt op dat hij er nog steeds van uitgaat dat hij zijn plannen kan voortzetten.

Plannen gemeente

3. Blijkens het voorbereidingsbesluit en het voorontwerpbestemmingsplan wordt echter duidelijk dat uw gemeente voornemens is een deel van de bestaande tuin van de voormelde panden, de parkeerplaatsen en het stuk grond in te zetten voor een openbaar parkeerterrein, waardoor onteigening van het aan cliënt in eigendom toebehorende stuk grond onvermijdelijk is.¹
4. Dit voornemen van de gemeente zou betekenen dat cliënt zijn plannen met betrekking tot de realisatie van de appartementen en winkelruimtes niet zou kunnen voortzetten.
5. Ingevolge het thans nog geldende bestemmingsplan "Kern Susteren"² rust op de betreffende percelen de bestemming "Centrum", waarbij het accent ligt op "wonen". Echter, ingevolge het litigieuze voorontwerpbestemmingsplan rust op een groot gedeelte van de percelen de bestemming "Verkeer". Dit houdt in dat op de betreffende percelen de (bouw)mogelijkheden aanzienlijk worden beperkt. Dit is geheel strijdig met de belangen en rechten van cliënt.
6. Uw gemeente geeft te kennen dat de huurders van cliënt in de toekomst gebruik zullen moeten maken van de te realiseren openbare parkeerruimte. Dit zal echter enerzijds leiden tot de nodige parkeeroverlast en anderzijds kunnen de huurders van cliënt hun auto niet meer parkeren op eigen terrein. In de toekomst betekent dit tevens dat de panden van cliënt minder aantrekkelijk zullen zijn om te huren.

Uitbreiding supermarkten niet toegestaan

7. In de Gebiedsvisie Susteren Plus is het volgende neergelegd:

"In de bestemming centrumdoeleinden voor het oude centrum van Susteren is aangegeven dat het aantal supermarkten niet mag worden vergroot en wordt een concentratie van winkels en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt".

8. Uit het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren blijkt echter dat het plan de bouw van een nieuwe supermarkt mogelijk maakt en de verbouw van

¹ Voortontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren d.d. 11 maart 2013 met projectnummer 0252115, pagina 34 e.v.

² Vastgesteld op 22 mei 1993 door de gemeenteraad en goedgekeurd op 30 november 1993 door Gedeputeerde Staten.

de bestaande supermarkt, waarbij een nieuwe laad- en losplaats gerealiseerd wordt.³

9. Het bovenstaande betekent dat ingevolge het gemeentelijk beleid supermarkten niet mogen worden uitgebreid. Cliënt kan zich derhalve niet aan de indruk onttrekken dat uw gemeente zich laat leiden door de belangen van de supermarkten. Tegelijkertijd concludeert cliënt dat zijn plannen wél in overeenstemming zijn met het bovenstaande beschreven gemeentelijk beleid, namelijk het verschaffen van winkelruimtes in het centrum en de realisatie van (senioren)appartementen.
10. Daarbovenop bevestigt uw gemeente in het voorontwerpbestemmingsplan dat de regio Midden-Limburg wordt geraakt door krimp en vergrijzing⁴ en dat één van de ambities van uw gemeente is “de realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag”⁵. Cliënt begrijpt niet waarom zijn plannen opzij worden gezet, terwijl die geheel aan het gemeentelijk beleid voldoen.

Bouw seniorenappartementen

11. Ten aanzien van de Reinoud van Gelderstraat 13a geldt dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling die de realisatie van maximaal zestien seniorenappartementen mogelijk maakt, welke reeds daadwerkelijk gerealiseerd worden. De voorgenomen appartementen worden middels de bestemming “Wonen” in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In het voorgaande bestemmingsplan ter plaatse van de Reinoud van Gelderstraat is de bestemming “Centrum Randgebied” opgenomen. Deze bestemming was opgenomen voor de uitloopgebieden van het centrum, waarbinnen diverse functies mogelijk werden gemaakt. Door de jaren heen hebben deze uitloopgebieden steeds meer een woonfunctie gekregen. Dit is ook het geval in de omgeving van de locatie Reinoud van Gelderstraat 13a. In de directe omgeving van deze locatie zijn voornamelijk woningen aanwezig. Daarnaast wordt gestreefd naar het vestigen van centrumfuncties in het centrumgebied in plaats van in de uitloopgebieden om leegloop van het centrum te voorkomen. Dit is ook de reden om uitsluitend ter plaatse van het centrumgebied een ruime bestemming “Centrum” op te nemen en de overige gebieden gedetailleerd te bestemmen conform de aanwezige functies. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal zestien appartementen wordt daarom passend in de omgeving geacht.
12. Aan de andere kant is in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het voor het plangebied van belang is dat “*nieuwe woningen in (hoofd)kernen nadrukkelijk de voorkeur hebben boven nieuwe woningen in het buitengebied*”.⁶ Bovendien is aangegeven dat is vastgelegd dat de gemeente

³ Voortontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren d.d. 11 maart 2013 met projectnummer 0252115, pagina 7.

⁴ Voortontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren d.d. 11 maart 2013 met projectnummer 0252115, Pagina 15.

⁵ Voortontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren d.d. 11 maart 2013 met projectnummer 0252115, Pagina 17.

⁶ Voortontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren d.d. 11 maart 2013 met projectnummer 0252115, Pagina 17.

niet zelf gaat ontwikkelen of eigendom verwerft, maar investeert in voorwaardenscheppende en faciliterende elementen die voor ondernemers uitnodigend zijn om te investeren in eigen ontwikkelingen, die passen binnen de door de gemeente gestelde kaders.

13. Cliënt begrijpt niet hoe een en ander zich tot elkaar verhoudt. Waarom worden appartementen gebouwd buiten de hoofdkern, terwijl gemeentelijk beleid bepaalt dat nieuwe woningen in hoofdkernen nadrukkelijk de voorkeur hebben? En waarom wordt de mogelijkheid van cliënt tot het realiseren van appartementen en winkelruimtes abrupt afgebroken, terwijl hij als ondernemer gestimuleerd zou moeten worden door uw gemeente? Welk belang acht de gemeente te dienen met het realiseren van een openbare parkeerruimte?
14. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het thans nog mogelijk om aan de achterzijde van de panden appartementen te bouwen, terwijl het ingevolge het voorontwerpbestemmingsplan niet meer mogelijk zal zijn aangezien de betreffende percelen de bestemming "Verkeer" zullen gaan krijgen. Evenwel is van belang dat de plannen van cliënt geheel in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid, op grond waarvan hij er gerechtvaardigd op mocht en mag vertrouwen dat hij zijn plannen kan realiseren.

Inbreuk eigendomsrecht

15. Ingevolge artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM heeft iedere natuurlijke persoon recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.
16. Op pagina 18 van het ontwerpbestemmingsplan staat: "*Het herstructureren van de twee supermarkten is zeer belangrijk voor de ruimtelijke uitstraling en functioneren van het winkelhart. Een herschikking van eigendommen is hierbij noodzakelijk*". Daarnaast staat op pagina 34 e.v. klip en klaar dat een deel van de bestaande tuin van de panden van cliënt ingezet zullen worden voor het uitbreiden en optimaliseren van de parkeerplaats.
17. Cliënt is van mening dat er geen enkele noodzaak bestaat om zijn stuk grond aan de achterzijde van de percelen te onteigenen. Geen enkel belang is hiermee gediend. Bovendien zijn uw voornemens niet in overeenstemming met uw eigen beleid. De plannen van uw gemeente zijn in strijd met het recht op ongestoorde genot van eigendom. De individuele rechten van cliënt worden onvoldoende beschermd.
18. Het verkeerskundig rapport Royal Haskoning DHV bevestigt dit gegeven. Immers zou uit het voornoemde rapport geconcludeerd kunnen worden dat het

niet noodzakelijk is om binnen het plangebied extra parkeerplaatsen te realiseren.⁷

19. Cliënt heeft stellig de indruk dat de belangen van uw gemeente zijn gelegen in de belangen van de supermarkten. Hij kan zich er dan ook niet mee verenigen dat hij reeds sinds 2003 in gesprek en onderhandeling met uw gemeente is, terwijl de gemeente thans zeer vastberaden lijkt ten aanzien van haar plannen.

Alternatieve mogelijkheden

20. Niet is gebleken of onderzocht is of op alternatieve wijze uw voorgenomen plannen gerealiseerd kunnen worden waarmee hetzelfde doel bereikt kan worden. Cliënt is dan ook van mening dat uw gemeente vooraleerst een onderzoek dient uit te voeren naar alternatieve mogelijkheden.

Schade

21. Het staat nu al vast dat cliënt schade heeft geleden, lijdt en zal lijden door de plannen van uw gemeente, waarvoor hij u hierbij aansprakelijk stelt. Niet alleen heeft cliënt kosten gemaakt op basis van uw verklaringen en gedragingen, maar ook zullen de voorgenomen plannen leiden tot aanzienlijke schade.

Inzage in stukken

22. Namens cliënt is ondergetekende het voorontwerp bestemmingsplan op uw gemeentehuis gaan inzien. De daarbij behorende stukken en bijlage zijn echter niet aangetroffen, waardoor cliënt daar niet inhoudelijk op heeft kunnen reageren. Cliënt wil graag inzage in alle relevante stukken. Hierbij wordt namens cliënt verzocht, voor zover vereist op grond van de WOB, alle relevante stukken betrekking hebbende op het Centrum Susteren binnen 14 dagen na dagtekening dezes aan ondergetekende te doen toekomen, waaronder begrepen de intentieovereenkomst met Rialto Vastgoedontwikkeling B.V., de risicoanalyse, planschadeovereenkomst, exploitatieplan en exploitatieovereenkomst.

Belangenafweging

23. Het bovenstaande in ogenschouw genomen betekent dat er een zeer onevenredige belangenafweging plaatsvindt. De belangen van cliënt worden zeer nadelig geraakt indien het voorontwerpplan zoals deze thans ter inzage ligt wordt uitgevoerd. De gerechtvaardigde verwachtingen die bij cliënt zijn gewekt dienen als zwaarwegend belang mee te wegen in uw besluitvorming.

⁷ Voortontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren d.d. 11 maart 2013 met projectnummer 0252115, Pagina 30.

REDENEN WESHALVE

Cliënt u verzoekt:

1. Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren te herzien in die zin dat met in achtneming van het vorengaande en onder afweging van de betrokken belangen de aan cliënt in eigendom toebehorende panden en onroerende zaken onaangetast blijven en dat hij zijn plannen met betrekking tot de realisatie van de appartementen en winkelruimtes kan uitvoeren.



M.W.M. Pennings
Advocaat – gemachtigde

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren d.d. 3-7-2012 en BBV nummer 166599;

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat is opgenomen in de bij dit besluit behorende tekening met nummer 166578;
2. dat het verboden is om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, niet zijnde normale onderhoudswerkzaamheden, uit te voeren en bouwwerken te slopen binnen het onder 1 bedoelde gebied;
3. dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of opstallen binnen het gebied waarvoor het besluit onder 1 geldt te wijzigen en/of te intensiveren;
4. dat het college van Burgemeester en Wethouders ontheffing kan verlenen van het onder 3 genoemd verbod, mits de voorgenomen wijziging en/of intensivering van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
5. dat dit besluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad d.d. 4-7-2012.

De raad voorzitter,

mr. J.W.H.Y. Heerens CMC
gedeputeerde

drs. J.W.M.M.S. Hessels
burgemeester

Bekendmakingen

Bestemmingsplan

Inspraak bestemmingsplan Centrum Susteren

Op 4 juli 2012 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het centrum van Susteren (het winkelhart). Het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, betreft globaal het binnengebied tussen Reinoud van Gelderstraat, Swentiboldstraat, Oude Rijksweg-Noord, Feurtherpoort en de percelen Marktstraat 1 t/m 11 en Willibrordstraat 2, 2A, 2B. Momenteel is het voorontwerpbestemmingsplan voor dit gebied gereed.

Inhoud

Het bestemmingsplan Centrum Susteren is gericht op een kwaliteitsverbetering voor het centrum van Susteren zoals omschreven in de gebiedsvisie Susteren Plus.

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden de randvoorwaarden voor de benodigde kwaliteitsimpuls gecreëerd. Voldoende parkeergelegenheid en een goede verkeerscirculatie, de bouw van een nieuwe supermarkt en de verbouw van de bestaande supermarkt worden op een evenwichtige wijze geregeld.

Inspraakprocedure

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, ligt het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van donderdag 21 maart 2013 voor vier weken (t/m 17 april 2013) in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt ter inzage. Het plan met bijbehorende stukken is voor eenieder in te zien op maandag van 9.00 uur tot 20.00 uur, op woensdag van 9.00 uur tot 17.00 uur en op donderdag en vrijdag van 9.00 tot 13.00 uur. Ook is het plan digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op [de gemeentelijke website](#).

Inspraakavond

Ook wordt er op 3 april 2013 een inspraakbijeenkomst gehouden, waarbij een toelichting wordt gegeven op het bestemmingsplan Centrum Susteren en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Deze bijeenkomst wordt gehouden in zaal Mirage, Stationsstraat 7 in Susteren om 19.30 uur.

Inspraakreacties

Gedurende de hiervoor genoemde termijn van vier weken kunnen schriftelijke inspraakreacties kenbaar gemaakt worden aan burgemeester en wethouders van Echt-Susteren, Postbus 450, 6100 AL Echt, o.v.v. inspraakreactie bestemmingsplan Centrum Susteren. Een inspraakreactie kan ook via [het formulier op de gemeentelijke website](#) worden ingebracht.

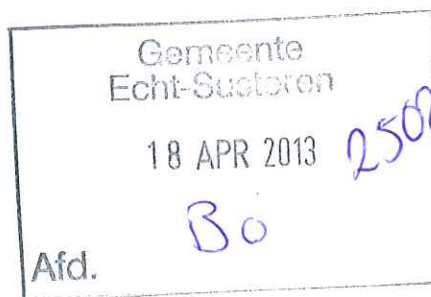
Uiteraard is het ook mogelijk om mondeling uw inspraakreactie te geven, u kunt daarvoor een afspraak maken met het secretariaat van de Afdeling Leefomgeving, telefoon: (0475) 478 478.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Mies Beunen, de projectleider van dit bestemmingsplan, telefoon: (0475) 478 478, e-mail m.beunen@echt-susteren.nl

Echt-Susteren, 20 maart 2013



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Echt-Susteren
Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHT



Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2013/22378
Vpl. Nummer
E-mail hpd.lahaye@prvlimburg.nl
Bijlage(n)

Behandeld H.P.D. Lahaye
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 7422
Faxnummer (043) 389 7977
Maastricht 15 april 2013

VERZONDEN 16 APR 2013

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerp bestemmingsplan "Centrum Susteren", hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

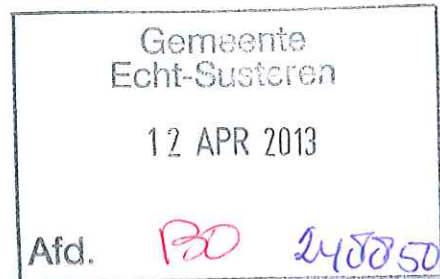
Wel verzoek ik u om een aanvulling te doen op de plantoelichting onder 5.4.2. "Programma wonen". Hier staat aangegeven dat er per saldo een toename plaatsvindt van 11 woningen. Verzocht wordt hierbij te vermelden dat deze woningen afgestemd zijn binnen de "Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014." Een en ander is van belang voor de monitoring van de woningvoorraad.

Wij vertrouwen erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.



Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

drs. M.G.P.I. Arts
wnd afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001WATERSCHAPSBEDRIJF LIMBURG
Maria Theresialaan 99
Postbus 1315
6040 KH Roermond
KvK-nr. 504.534.83
Bank: 63.67.60.464Tel: 088-8420000
Fax: 0475-311605www.wbl.nl
info@wbl.nlCollege van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Echt-Susteren
t.a.v. mevrouw M. Beunen
Postbus 450
6100 AL ECHTUW KENMERK :
UW E-MAIL VAN : 9-4-2013
ONS KENMERK : bakker/2013.07381
BIJLAGE(N) : geen
ONDERWERP : Voorontwerp
bestemmingsplan kern
SusterenBEHANDELD DOOR : J.T.G. Bakker
TELEFOONNUMMER : +31 655742366
E-MAIL : J.T.G.Bakker@wbl.nl
DATUM : 11 APR. 2013

Geachte mevrouw Beunen,

Door middel van een e-mailbericht, d.d. 09-04-2013, heeft u mij de bescheiden in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan kern Susteren doen toekomen.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Feurherpoort, Oude Rijksweg Noord, Swertiboldstraat, Reinoud van Gelderstraat en Willibrordstraat.

In het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Susteren zijn geen zuiveringstechnische werken van het waterschapsbedrijf Limburg gelegen.

Ik hoop u hiermede voldoende bericht te hebben.

Met vriendelijke groet,

J.T.G. Bakker
Medewerker planologische beheer en grondzaken
Rentmeester NVR



Beunen, Mies

Van: Dieker Esther <E.Dieker@wml.nl>
Verzonden: donderdag 11 april 2013 14:58
Aan: Beunen, Mies
CC: Hoofs Roger
Onderwerp: RE: reageren op voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren

Beste mevrouw Beunen,

U heeft mij het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Ik heb deze stukken bekeken en wat mij betreft zijn de belangen van WML voldoende opgenomen. Ik zal dat hieronder kort toelichten.

Toelichting belangen WML

Ik heb het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren bekeken en beoordeeld of daarin voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van WML. Het gehele plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van de winningen Roosteren en Susteren. Dit gebied ligt in de Roerdalslenk, dat is een boringsvrije zone. Voor dit gebied zijn speciale regels opgenomen in de Omgevingsverordening. De belangen van WML in het plangebied zijn voldoende opgenomen in het voorontwerp, dat blijkt uit de volgende zaken:

- Op de tekening van het plangebied staat duidelijk aangegeven dat het gehele gebied in een grondwaterbeschermingsgebied ligt.
- In paragraaf 4.1.1 staat beschreven dat het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied ligt en dat hier rekening meegehouden dient te worden.
- Paragraaf 4.4.2 gaat over water in het bestemmingsplan. Hierin staat kort beschreven wat de beperkingen van de boringsvrije zone en het grondwaterbeschermingsgebied zijn.
- In paragraaf 4.8.1 staat een duidelijke uitleg over de beperkingen in een grondwaterbeschermingsgebied en een verwijzing naar de Omgevingsverordening.
- De resultaten van de watertoets uit 2008 zijn goed meegenomen in de toelichting. De watertoets is ook opgenomen als bijlage.

Hebt u nog vragen?

Als u nog vragen hebt over het standpunt van WML of de toelichting, dan kunt u mij bellen of e-mailen. Mijn contactgegevens staan hieronder.

Met vriendelijke groet,
WML

Esther Dieker
Trainee hydroloog
Afdeling Onderzoek & Advies

T 043 8808074
M 06 15058513
E e.dieker@wml.nl
I www.wml.nl

wml
Limburgs drinkwater

Van: Dieker Esther
Verzonden: vrijdag 5 april 2013 14:51
Aan: 'm.beunen@echt-susteren.nl'
CC: Hoofs Roger
Onderwerp: reageren op voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren

Beste mevrouw Beunen,

U heeft op 18 maart 2013 het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren verzonden via WeTransfer aan mijn collega Roger Hoofs (zie onderstaand bericht). Door omstandigheden is dhr. Hoofs er niet aan toegekomen om hiernaar te kijken en heeft hij mij gevraagd om dit over te nemen. Ik zal nog voor de deadline van 15 april 2013 naar u reageren. Ik zie dat de bestanden helaas niet meer te downloaden zijn via WeTransfer, zou u ze opnieuw (via WeTransfer) willen verzenden naar e.dieker@wml.nl?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,
WML

Esther Dieker
Trainee hydroloog
Afdeling Onderzoek & Advies

T 043 8808074
M 06 15058513
E e.dieker@wml.nl
I www.wml.nl



Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bieden wij u het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren aan.

Bijgevoegd treft u aan de verbeelding, de regels, bijlage bij de regels, de toelichting en de bijlage bij de toelichting.

Wij verzoeken u, indien gewenst, te reageren vóór 15 april i.v.m. de strakke termijnen in dit project.

Op 4 juli a.s. verloopt het voorbereidingsbesluit voor het betreffende plangebied. Wij willen derhalve vóór 4 juli een ontwerpbestemming ter inzage te leggen.

Met vriendelijke groet,

Mies Beunen Afdeling Leefomgeving Gemeente Echt-Susteren

Meer informatie over WML en hoe u met ons in contact kunt treden, vindt u op de website www.wml.nl. De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door andere dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. WML staat enkel in voor de juistheid, volledigheid en rechtsgeldigheid van deze informatie indien deze informatie formeel (per gewone post) bevestigd is. In alle andere gevallen kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend. NV Waterleiding Maatschappij Limburg - Handelsregister Maastricht 14602038

Beunen, Mies

Van: Geyselaers, Claudia (DLB) <claudia.geyselaers@rws.nl>
Verzonden: dinsdag 19 maart 2013 10:15
Aan: Beunen, Mies
CC: Ahn-van de Bergh, Miriam (DLB)
Onderwerp: FW: m.beunen@echt-susteren.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer

Geachte mevrouw Beunen,

Hartelijk dank voor de toezending van onderstaand plan. Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Limburg.

U zult vanuit Rijkswaterstaat Dienst Limburg dan ook geen reactie ontvangen.

Hopende u bij deze voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Claudia Van Kan-Geijselaers

Management Ondersteuning afdeling WPA

.....
Rijkswaterstaat Limburg

Afdeling WPA

Avénue Ceramique 125 | 6221 KV | Kamer B1.10

Postbus 25 | 6200 MA Maastricht

Factuuradres Postbus 8185 | 3503 RD Utrecht

.....
T 043 329 43 75

M 06 31 01 14 08

claudia.geyselaers@rws.nl

www.rijkswaterstaat.nl

.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

.....
 Werkzaam van dinsdag t/m vrijdag

Van: noreply@wetransfer.com [mailto:noreply@wetransfer.com]

Verzonden: maandag 18 maart 2013 10:25

Aan: DLB-RO-WPA

Onderwerp: m.beunen@echt-susteren.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer

Je hebt bestanden ontvangen



 **m.beunen@echt-susteren.nl**
 heeft je een aantal bestanden gestuurd

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bieden wij u het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren aan.

Bijgevoegd treft u aan de verbeelding, de regels, bijlage bij de regels, de toelichting en de bijlage bij de toelichting.

Wij verzoeken u, indien gewenst, te reageren vóór 15 april i.v.m. de strakke termijnen in dit project.

Op 4 juli a.s. verloopt het voorbereidingsbesluit voor het betreffende plangebied. Wij willen

derhalve vóór 4 juli een ontwerpbestemming ter inzage te leggen.

Met vriendelijke groet,

Mies Beunen Afdeling Leefomgeving Gemeente Echt-Susteren

 Beschikbaar tot 1 april 2013

Bestanden (37,7 MB totaal)

TEK01-0252115-01B.pdf

Centrum Susteren_Regels.pdf

SVB02-0252115-01A_Regels_bijlage.pdf

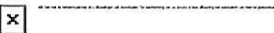
Centrum Susteren_Toelichting.pdf

Centrum Susteren_Toelichting_Bijlagen.pdf

bijlage 8 apart DPO Echt-Susteren.pdf

Zie je de download-knop niet?

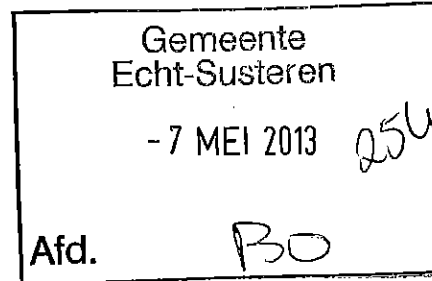
Je kunt je bestand nog steeds downloaden.



Over ons Vragen Juridisch



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL ECHT



Sittard, 06 MEI 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : 18 maart 2013
ons kenmerk : 201304616

behandeld door : E.H.H. Verheijen
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
prewateradvies

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan
"Centrum Susteren"

Geacht College,

Op 18 maart 2013 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een prewateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de herontwikkeling van het centrum van de kern Susteren. In het plangebied zijn geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken gelegen. Wel ligt het plangebied in grondwaterbeschermingsgebied Roosteren.

Op 18 april 2013 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Echt-Susteren en Waterschap Roer en Overmaas over dit plan. Daarbij zijn de voorlopige randvoorwaarden benoemd:

- Het hemelwater dat afstroomt van wegen, pleinen en parkeerplaatsen in het plangebied zal, vanwege de verwachte hoge vervuilingsgraad door gebruik voor markten en vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied, niet worden afgekoppeld.
- Het hemelwater dat afstroomt van daken van de nieuwbouw zal volledig worden afgekoppeld van de riolering.
- Het hemelwater dat afstroomt van daken van bestaande bebouwing zal voor zover mogelijk en doelmatig worden afgekoppeld van de riolering. Dit betreft naar verwachting de voorkant van de bebouwing.

- Vanwege de lage infiltratiewaarde en hoge bebouwingsdichtheid binnen het plangebied zal de gemeente nagaan of het mogelijk is het hemelwater aan te sluiten op het hemelwatersysteem dat momenteel gerealiseerd wordt voor de Oude Rijksweg Noord en omgeving. De buffer die daartoe is gepland kan worden uitgebreid maar het is nog niet bekend of het hemelwaterriool in de Oude Rijksweg Noord voldoende capaciteit heeft voor het aansluiten van het plan Centrum Susteren. De gemeente gaat dit op korte termijn na. Zo nodig wordt een alternatieve oplossing gezocht in overleg met het waterschap.

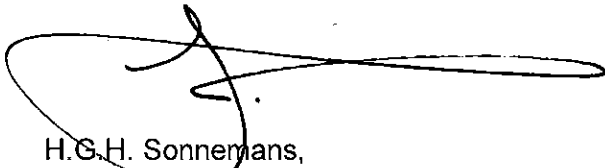
Met de bovenstaande randvoorwaarden wordt in voldoende mate rekening gehouden met de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer. Wij verzoeken u het waterhuishoudkundig plan verder uit te werken conform deze randvoorwaarden en aan ons voor te leggen voor een wateradvies.

Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met E.H.H. Verheijen.

Een afschrift van deze brief is verstuurd aan de Provincie Limburg.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



H.G.H. Sonnemans,
hoofd afdeling Beheer

** Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit prewateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. Het prewateradvies van de Provincie Limburg is hierin verwerkt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.*

Verslag inspraakavond

Informatie- en inspraakbijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Centrum Susteren

Op 3 april jl. vond in Zaal de Mirage een informatie- en inspraakbijeenkomst plaats over het nieuwe bestemmingsplan Centrum Susteren. Ongeveer 75 bewoners en ondernemers toonden hun belangstelling. Na een algemene presentatie, gepresenteerd door dhr. Geerts werkzaam bij Croonen Adviseurs, over het stedenbouwkundig ontwerp en het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Susteren kreeg men de gelegenheid om vragen te stellen, met als belangrijkste onderwerpen parkeren, verkeerssituaties en betrokkenheid Dorpsraad en belanghebbenden.

Vragen:

Vraagsteller: Monique Meuffels (SP)

Vraag: Zijn eigenaren betrokken bij de planvorming?

Antwoord: De gemeente Echt-Susteren is voortdurend in gesprek met alle eigenaren in alle openheid.

Vraagsteller: Monique Meuffels (SP)

Vraag: Zal de gemeente kost wat kost doorgaan bij onteigening?

Antwoord: Het voorliggende plan is de wenselijke stedenbouwkundige invulling voor het gebied; de gemeente zal ervoor gaan. De raad zal uiteindelijk beslissen.

Vraagsteller: dhr. Kroeders

Vraag: Het is het eerste realistische plan dat voorligt. Wat gaat gemeente doen om het te realiseren?

Antwoord: Dit plan is op schaal gemaakt voor Susteren en ook in procedure gebracht. Realisatie door een ontwikkelaar, maar zelfrealisatie is ook nog altijd mogelijk.

Vraagsteller: John Schulpen (Dorpsraad)

Vraag: De dorpsraad is niet in een vroeg stadium bij dit plan betrokken geweest, hetgeen jammer is.

Antwoord: Wethouder Pustjens geeft aan dat dat eerder had gekund, nu zijn de periodieke overleggen met de dorpsraad weer gepland.

Vraagsteller: John Schulpen (Dorpsraad)

Vraag: Welke maatregelen worden er voor voetgangers getroffen?

Antwoord: Er is een belangrijke plek voor voetganger in het plan: overal langs de gevels is een voldoende brede strook bestrating voor voetgangers gereserveerd: langs de Van Gelderstraat, de Swentiboldstraat. Bovendien is er een onderdoorgang voor voetgangers opgenomen. Het geheel betreft een fijnmazig netwerk.

Vraagsteller: dhr. Maessen

Vraag: Waarom wordt het Raadhuisplein niet als parkeerplaats aangemerkt?

Antwoord: Het is een afweging tussen een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen. Met de boodschappen in een winkelkar tot op het Raadhuisplein lopen is geen optie, daarom is parkeergelegenheid dicht bij de winkels noodzakelijk. Wel kan het Raadhuisplein als overloopparkeerplaats dienen in de piekperiode.

Vraagsteller: Monique Meuffels (SP)

Vraag: Zijn de bewoners op voldoende wijze bij het plan betrokken?

Antwoord: De bewoners hebben nu de mogelijkheid in te spreken op het plan. Nu de overleggen met de dorpsraad weer opgestart worden, is het handig als een bewonersdelegatie bij de dorpsraad aanschuift. Wel via de dorpsraad laten lopen.

Vraagsteller: Sjeng Custers

Vraag: Hoe wordt bepaald hoeveel supermarkten er komen; in Echt zijn er 7 en in Susteren 2?

Antwoord: er is distributieplanologisch onderzoek gedaan. De conclusie is dat er, gezien het inwoneraantal en het voedingsgebied van Susteren, ruimte is voor 2 supermarkten (één fullservice en één discounter).

Vraagsteller: Huub Konickx

Vraag: Behoudt de Marktstraat haar winkelfunctie?

Antwoord: Het is de bedoeling dat door realisatie van dit plan sprake is van één geheel met het nieuwe centrum.

Suggestie: dhr. Bokken

Wenst de bereikbaarheid zo groot mogelijk te houden, bv een goede doorgang vanuit de Willibrordusstraat naar de Dieterderweg.

Suggestie: Jan Baar

Swentiboldstraat vanaf Rijksweg tot aan de Mehre kan makkelijk verbreed worden zodat 2-richtings verkeer mogelijk is.

Bomen ter hoogte van medisch centrum hebben hun langste tijd gehad en kunnen weg zodat de Swentiboldstraat ook breder kan en er langsparkeren gerealiseerd kan worden met afwisselend nieuwe bomen. Zodoende wordt het binnenterrein van de Plus ook bereikbaar vanaf de Zuidkant en kan het verkeer ook meteen doorrijden naar de Rijksweg waardoor men zonder omwegen naar Echt of Dieteren kan.

Meer informatie:

Tot en met 17 april kan nog schriftelijke inspraakreactie op het plan worden ingediend.

Daarna wordt de volgende stap in de procedure voorbereidt: de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Deze wordt verwacht in juni/juli van dit jaar. Dan wordt opnieuw de gelegenheid geboden een reactie te geven op het plan.