

**ZIENSWIJZENRAPPORT
Bestemmingsplan en
exploitatieplan
“Centrum Susteren “**

(NL.IMRO.1711.BP201200560 en NL.IMRO.1711.BP201200561)

INHOUD

1. Inleiding	2
A. Procedure	2
B. Ingekomen Zienswijzen.....	2
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	4
3. Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.....	9

Bijlagen:

Ingekomen zienswijzen;

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Vooraf

De gemeente Echt-Susteren heeft voor het centrum van Susteren (het winkelhart) een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is gericht op een kwaliteitsverbetering voor het winkelcentrum. Het bestemmingsplan "Centrum Susteren" is deels conserverend van aard, daar waar het betreft de actuele weergave van de huidige bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen. Daarnaast laat het plan directe nieuwe ontwikkelingen toe, zoals de realisatie van een supermarktlocatie met een parkeerterrein aan de Willibrordusstraat. Voor dit direct te ontwikkelen gedeelte is een exploitatieplan opgesteld.

Voor het conserverende deel zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die na toepassing leiden tot het gewenste eindplaatje. Er is dus sprake van een gefaseerde realisatie van het bestemmingsplanplan al naar gelang de kansen en mogelijkheden die zich binnen het plangebied voordoen.

A. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren" heeft tegelijk met het ontwerpexploitatieplan "Centrum Susteren" met ingang van 4 juli 2013 gedurende zes weken (tot en met 14 augustus 2013) ter inzage gelegen op het stadhuis aan de Nieuwe Markt 55 te Echt. De ontwerpplannen zijn tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn is voor het bestemmingsplan een ieder de mogelijkheid geboden om schriftelijke en/of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Echt-Susteren. Voor het exploitatieplan bestaat die mogelijkheid alleen voor belanghebbenden.

Vooraf heeft kennisgeving van de terinzagelegging plaatsgevonden in de Staatscourant, 't Waekblaad en de gemeentelijke website.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan cq. exploitatieplan zijn zienswijzen binnengekomen van:

Nr	Naam	Adres	Postcode, woonplaats	Datum van ontvangst
1	ARAG Rechtsbijstand Namens M.J.A. Roubroeks	Lindanusstraat 5	6041 EC Roermond	17-07-2013 (fax)
2	De heer N.Said	Purcellstraat 5	5283 GX Boxtel	07-08-2013
3	CLERX van ROY advocaten Namens de heer J.A.F. van Montfort.	Van Sonsbeecklaan 48	6191 JM Beek	12-08-2013
4	ARAG Rechtsbijstand namens de heer M.T.H.J. Dewaide en mevrouw H.H.R.A. Peters	Lindanusstraat 5	6041 EC Roermond	13-08-2013
5	Van de Ven Stiekema Advocaten Namens Via Vastgoed B.V.	Oranje Nassaulaan 26	5211 AX 's-Hertogenbosch	14-08-2013 (fax)
6	Achmea Rechtsbijstand Namens Gerard Peters Beleggingen B.V. en Gerard Peters Beheer BV	Dr. Hub van Doorneweg 195	5026 RE Tilburg	14-08-2013 (fax)
7	De heer D. Peters	Looierstraat 1	6114 XG Susteren	14-08-2013
8	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	18-07-2013

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en derhalve voor het bestemmingsplan allen ontvankelijk. De reclamanten genoemd onder 2, 4 en 6 zijn daarnaast ontvankelijk in het kader van het exploitatieplan.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvattingen van de zienswijzen hebben tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Indien een onderdeel van een zienswijze 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 is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. ARAG Rechtsbijstand (namens M.J.A. Roubroeks), Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de uitstraling van het nieuwe bestemmingsplan voor wat betreft de parkeermogelijkheden en daarmee de bereikbaarheid, op de aan de Dieterderweg 11 te Susteren gelegen bakkerij Roubroeks.

In de zienswijze wordt de vrees uitgesproken dat door het huidige centrumplan de parkeerdruk bij en nabij de bakkerij verder zal toenemen doordat bij gebrek aan voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied de parkeerruimte in de aangrenzende straten zal worden gezocht. Gesteld wordt dat daardoor de parkeerproblematiek op deze locatie alleen nog maar zal toenemen en de goede bereikbaarheid van de bakkerij nog verder onder druk komt te staan.

De indiener is van mening dat het bestemmingsplan, zoals dat nu in ontwerp ter inzage is gelegd, onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen omdat er onvoldoende oog is geweest voor voldoende parkeerplekken in en rondom het plangebied. De indiener verzoekt om niet over te gaan tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en benadrukt tevens dat het voor hem voorop staat om in constructief onderling overleg met de gemeente tot een goede oplossing te komen.

Standpunt gemeente

In het kader van het bestemmingsplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn voor de functies, zoals ze zijn opgenomen het voorliggende plan; dit is ook het geval voor de situatie na uitwerking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Er is zelfs sprake van een overschot aan parkeerplaatsen.

De toename van de parkeerbehoefte wordt opgevangen door de aanleg van een nieuwe parkeerterrein aan de Willibrordustraat en de herinrichting van de bestaande parkeerplaats op het binnen terrein bij de Plus.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven acties te ondernemen om het fietsvervoer te stimuleren en sluit ze de mogelijkheid niet uit om de parkeerschijf (kort parkeren) in te voeren op bepaalde tijden. Desalniettemin zal de gemeente in contact treden met reclamant en bekijken of en op welke wijze ze extra parkeergelegenheid kan en wil bieden ten behoeve van zijn bedrijf.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. De heer N.Said, Purcellstraat 5, 5283 GX Boxtel

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de voor het pand van reclamant (Willibrordusstraat 2A) in het exploitatieplan opgenomen waarde.

De heer Said geeft aan het eens te zijn met het ontwerpbestemmingsplan, maar onvoldoende informatie te hebben gekregen met betrekking tot de voor het pand vastgestelde waarde, waarmee hij het niet eens is.

Standpunt gemeente

Reclamant heeft zijn standpunt ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan niet nader gemotiveerd. Overigens is dit exploitatieplan zorgvuldig tot stand gekomen, waarbij een onafhankelijke deskundige taxateur is ingeschakeld. De gemeente zal met betrokkene in overleg treden.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan dan wel exploitatieplan.

3. CLERX van ROY advocaten (namens de heer J.A.F. van Montfort), Van Sonsbeecklaan 48, 6191 JM Beek

Samenvatting zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt door de indiener verwezen naar de op 15 april 2013 ingediende inspraakreactie met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren, welke inspraakreactie als herhaald en als ingelast dient te worden beschouwd.

Verder constateert reclamant dat er een aantal verschillen tussen het voorontwerpplan en het ontwerpplan Centrum Susteren zijn.

Reclamant is van mening dat ten aanzien van zijn binnen het plangebied gelegen eigendommen (Reinoud van Gelderstraat 3-11) een zeer onevenredige belangenafweging plaatsvindt, omdat zijn belangen zeer nadelig geraakt worden door dit bestemmingsplan. Hij is van mening dat er sprake is bij hem gewekte gerechtvaardigde verwachtingen die als zwaarwegend belang dienen te worden meegewogen bij de gemeentelijke besluitvorming. Hiervoor worden de volgende argumenten aangedragen:

- 1) Ten aanzien van het onderdeel verkeer en parkeren is reclamant van mening dat op basis van het verkeerskundig rapport niet nodig is om nieuwe parkeergelegenheid te realiseren. Hij wenst derhalve graag de bevestiging dat zijn perceel niet gebruikt zal worden ten behoeve van nieuw te realiseren parkeergelegenheid.
Tevens wenst hij de bevestiging dat zijn privé-parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk zullen worden gemaakt;
- 2) Reclamant constateert aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan dat thans geen voornemen meer bestaat om aan de achterzijde van zijn perceel een openbare parkeervoorziening te realiseren, maar wijst er op dat in diverse passages van de inhoudelijke toelichting niettemin staat vermeld dat een deel van zijn achterterrein zou worden toegevoegd aan het parkeerterrein;
- 3) Reclamant kan zich niet verenigen met de op pagina 42 van de toelichting beschreven route laden en lossen daar hij extra overlast verwacht te krijgen vanwege toenemend verkeer langs zijn percelen;
- 4) Reclamant kan zich niet verenigen met de bestemming van een gedeelte aan de achterzijde van perceel 3 tot supermarkt;

- 5) Reclamant betwist dat, in tegenstelling tot hetgeen op pagina 33 van de toelichting wordt vermeld, de uitbreiding van de supermarkten noodzakelijk is voor hun bestaansrecht. Hij is van mening dat de uitbreiding evenwel zijn belangen aantast;
- 6) De percelen 3 tot en met 9 zijn specifiek bestemd tot detailhandel. Perceel 11 is niet bestemd tot detailhandel. Dit betekent een beperking van de gebruiksmogelijkheden ten aanzien van deze percelen;
- 7) Reclamant verzet zich tegen de wijzigingsbevoegdheid om C-2 te wijzigen naar C-1. Hij stelt tevens dat door het ontbreken van een geldigheidstermijn met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid ex art. 12.4, de rechtszekerheid niet wordt gediend.
- 8) Reclamant is al vanaf 2003 in overleg met de gemeente over het realiseren van appartementen en winkelruimtes aan de achterzijde van zijn panden. Hij is daarbij van mening dat, gebaseerd op de verklaringen en gedragingen van de gemeente ten aanzien van zijn plannen, bij hem het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat de gemeente zou meewerken aan zijn plannen. Dit is ook in overeenstemming met de Gebiedsvisie Susteren, waarin is verwoord dat is gebleken dat een aantal betrokkenen wil samenwerken en gebruik wenst te maken van de kansen van het gebied. In het ontwerpbestemmingsplan wordt evenwel geen rekening gehouden met zijn plannen. Het bestemmingsplan beperkt echter de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn locatie tot een maximale bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 10,5 meter i.t.t. de hoogten van de supermarkten, die respectievelijk 10,5 en 13,5 meter bedragen. Hij verzoekt om gelijke bouwhoogten voor zijn perceel;
- 9) Reclamant wijst op het vermelde op pagina 7 van de Gebiedsvisie Susteren en pagina 8 van de Gebiedsvisie Susteren Plus waaruit blijkt dat het uitgangspunt is dat de gemeente niet zelf ontwikkelt 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. Hij is van mening dat de op pagina 17 van de toelichting opgenomen passage, waarin staat dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor de gemeente om over te gaan tot actieve ontwikkeling, niet in overeenstemming is met in de Gebiedsvisie vermelde uitgangspunten;
- 10) Reclamant is tevens van mening dat de mogelijkheid die in het bestemmingsplan staan opgenomen om op de etages van de supermarkten appartementen te realiseren, hem de mogelijkheid wordt ontnomen om zijn plannen te realiseren, te meer nu het realiseren van appartementen en woningen is gelimiteerd;
- 11) Reclamant geeft aan dat in het rapport Ontwikkelingsmogelijkheden winkelvoorzieningen Susteren d.d. 19 juli 2012 aangegeven is dat de seniorenmarkt belangrijker wordt. Zijn plannen ondersteunen dit. Voorts is de visiekaart op pagina 32 van genoemd rapport niet in overeenstemming met de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- 12) Reclamant geeft aan dat in de wijzigingsbevoegdheid 3 opgenomen voorwaarden (toename van maximaal 220 m² bebouwd oppervlak en minimaal 510 m² onbebouwd blijven voor openbaar parkeren op het binnen terrein) dienen te vervallen;
- 13) Ingevolgde uitgevoerde risicoanalyse en deskundigenadvies kent het plan een planschade van in totaal € 859.000,-. De verdeling is daarbij niet inzichtelijk gemaakt, reclamant wenst hierover duidelijkheid te krijgen; hij zal bij aanspraak maken op een tegemoetkoming in de planschade.
- 14) Reclamant merkt op dat het exploitatieplan niet reëel en niet uitvoerbaar is;
- 15) Reclamant geeft aan zich bij voorbaat te verzetten tegen onteigening, daar er geen enkele noodzaak voor is. De plannen zijn in strijd met het ongestoorde genot van eigendom.

Reclamant verzoekt derhalve: het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren te herzien in die zin dat met inachtneming van het voorgaande en onder afweging van de betrokken belangen het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren wordt aangepast.

Standpunt gemeente

In de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is het inspraakrapport opgenomen, alwaar het gemeentelijk standpunt op de inspraakreactie is opgenomen. De standpuntbepaling wordt onverkort gehandhaafd. Verder zij opgemerkt dat de constatering met betrekking tot de verschillen tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan juist zijn.

Ten aanzien van aangehaalde argumenten het volgende.

Ad 1/2. De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen op het perceel van reclamant is pas aan de orde bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid 3. Dan wordt de door de gemeente gewenste planologische invulling voor de betreffende percelen direct mogelijk gemaakt. In dat kader staan de passages over het realiseren van parkeergelegenheid op het achterterrein in de toelichting genoemd. Om aan de parkeernormen te voldoen is de aanleg van parkeerplaatsen op zijn perceel dan noodzakelijk.

De op dit moment aanwezige parkeerplaatsen op het terrein van reclamant zijn meegeteld in de parkeerbalans van het bestemmingsplan, er wordt immers gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen voor de aanwezige functies, die in het plan direct zijn bestemd. Of deze plaatsen openbaar of niet openbaar zijn doet niet terzake. De parkeerbehoefte wordt er mede door gedekt;

Ad 3. De nieuwe routing is mede aangewezen om onevenredige overlast voor omwonenden te beperken. Reclamant wordt hiermee niet onevenredig in zijn belangen geschaad;

Ad 4. Het voorliggende bestemmingsplan kent deels een conserverend karakter; in het onderhavige geval is de bestaande supermarkt positief bestemd.

Ad 5. Er is in het kader van het centrumplan distributieplanologische onderzoek uitgevoerd (de rapportage Ontwikkelingsmogelijkheden Centrumvoorzieningen Susteren is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting). De conclusie van dat onderzoek geeft aan dat er ruimte is voor twee supermarkten in het winkelgebied van Susteren, die voldoen aan de huidige vereisten (moderne maatvoering). Veel winkelondernemingen hebben voor hun formule meer ruimte nodig dan voorheen.

Een goed functionerend, kwalitatief verbeterd centrum werkt juist in het voordeel van reclamant;

Ad 6. Zoals al eerder aangegeven is in het voorliggende plan de feitelijke situatie bestemd middels de bestemming C2. Voor het perceel Reinoud van Gelderstraat 11B betreft dit wonen. Voor de bestaande winkels aan de Reinoud van Gelderstraat 3 t/m 11 is de aanduiding "detailhandel toegestaan" opgenomen.

Ad 7. De bestemming C1 brengt meer mogelijkheden met zich mee; daarbij geeft reclamant onder punt 6 aan moeite te hebben met een beperking van mogelijkheden door de bestemming C2. Dit valt moeilijk te rijmen.

Wat betreft de geldigheidstermijn met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid kan worden aangegeven dat een bestemmingsplan een geldigheidsduur van 10 jaar kent, zo ook de wijzigingsbevoegdheid;

Ad 8. 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. De gemeente zet daarbij uitdrukkelijk in op kwaliteitsverbetering voor het totale gebied.

Met reclamant is eveneens overleg gevoerd. Dit heeft evenwel nog niet geleid tot een plan, waarmee de gemeente zich kan verenigen. Het oprichten van nieuwe woningen, zoals reclamant beoogt is planologisch niet wenselijk. Het gaat om het realiseren van nieuwe woningen achter bestaande woningen aan een binnenterrein. Dit wordt vanuit stedenbouwkundige optiek niet acceptabel geacht.

Bij de gemeente heeft samenwerking met een particulier initiatiefnemer nog altijd de voorkeur bij realisatie van de plannen. E.e.a. moet wel passen binnen de door de gemeente gestelde kaders.

Wat betreft de aangegeven maximale hoogten zij opgemerkt dat in dit plan vooralsnog de feitelijk aanwezige maten zijn opgenomen. Pas bij uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid komt een nieuwe invulling aan de orde.

Ad 9. Particulier initiatief heeft nog steeds de voorkeur bij de ontwikkeling van de plannen, die passen binnen de door de gemeente gestelde kaders.

Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om, indien wenselijk en noodzakelijk, een actieve rol door de gemeente in te nemen. De motivering hiervoor zal in de toelichting worden opgenomen.

Ad 10. Het is zo dat de woningbehoefte afneemt, vandaar dat het woningbouwprogramma is teruggebracht.

De bouw van woningen boven de supermarkten is wenselijk met het oog op een goede stedenbouwkundige invulling rondom het plein. Dit komt ook de levendigheid van het plein en het winkelgebied ten goede.

Het oprichten van nieuwe woningen achter bestaande woningen aan een binnenterrein, zoals reclamant beoogt, wordt stedenbouwkundig niet wenselijk geacht.

Ad 11. Opgemerkt zij dat in het rapport "Ontwikkelingsmogelijkheden winkelvoorzieningen Susteren" met seniorenmarkt bedoeld wordt de producten, die door senioren gekocht worden (distributieplanologie) en niet de woningmarkt voor senioren;

De op pagina 32 opgenomen visiekaart betreft slecht een globale indicatie. In grote lijnen is het beeld overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;

Ad 12. Met de aangegeven voorwaarden (maten) is een goed evenwicht gevonden voor de bebouwde en onbebouwde (parkeren) gronden voor het goed functioneren van het winkelcentrum. De voorwaarden blijven dan ook overeind;

Ad 13. De planschadeanalyse en deskundigenadvies geven slechts een indicatie van de mogelijke planschade. Dit is voor de gemeente van belang voor de exploitatie. Indien een concreet verzoek om planschade binnenkomt, wordt de planschade beoordeeld door een onafhankelijk taxateur;

Ad 14. De mening van reclamant is op dit onderdeel niet nader gemotiveerd. Het exploitatieplan is opgesteld door een deskundige taxateur. Overigens is reclamant geen belanghebbende in het kader van het nu voorliggende exploitatieplan, zijn zienswijze blijft daarom beperkt tot het ontwerpbestemmingsplan.

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid 3, waarin gronden van reclamant zijn opgenomen, kan het wijzigingsplan vergezeld gaan van een exploitatieplan;

Ad 15. Het heeft niet de voorkeur van de gemeente om het instrument onteigening in te zetten om de plannen voor het Susterse centrum te realiseren. Doch wil de gemeente haar doelen tijdig bereiken, is een onteigeningsprocedure misschien noodzakelijk.

Conclusie

De door reclamant ingebrachte zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de actieve rol van de gemeente bij de planrealisatie nader wordt gemotiveerd.

4. ARAG Rechtsbijstand (namens de heer M.T.H.J. Dewaide en mevrouw H.H.R.A. Peters), Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond
--

Samenvatting zienswijze

- 1) De zienswijze richt zich met name tegen de ligging van het bouwvlak van de ontwikkellocatie naast Markstraat nr. 9. Dit bouwvlak komt net tegen de zijgevel van reclamanten aan, ondanks het feit dat reclamanten meerdere vensters in hun zijgevel hebben gesitueerd. Een dergelijke bebouwing levert een evidente privaatrechtelijke belemmering op ex. art. 5:50 BW. Deze bebouwingsgrens behoeft derhalve aanpassing.
- 2) Tevens wijzen reclamanten op het feit dat de tuin bij hun woning slechts bereikbaar is via in bruikleen gegeven gronden. Indien de bebouwingmogelijkheden van het plan volledig worden benut, zouden reclamanten enkel via de voordeur toegang hebben tot hun tuin.
Reclamanten wijzen op het feit dat dit in strijd is met de regels voor brandveiligheid, waarbij ook verwezen wordt naar art. 3.3 lid f van de planregels.
Reclamanten stellen derhalve voor om een gedeelte van de gronden gelegen langs de linker gevel van hun woning aan te kopen om daar hun inrit op te realiseren, zodat zij via deze zijde hun achterdeur c.q. tuin kunnen bereiken.
- 3) Reclamanten verzoeken om de woning van reclamanten alsook het perceelsgedeelte kadastraal bekend als D 6166 bij de planschaderisicoanalyse te betrekken.
- 4) Daarnaast zijn reclamanten met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen van mening dat het niet reëel is om de parkeerplaatsen bij het zorgcentrum mee te tellen bij het bepalen van de parkeerbalans en wordt in het plan niet voldaan aan de maximale parkeerbehoefte van 303 parkeerplaatsen.
De parkeerdruk zal alleen maar toenemen indien ten gevolge van ongewijzigde planrealisatie reclamanten hun auto niet meer op eigen terrein kwijt kunnen.
- 5) Reclamanten twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het gehele ontwerpbestemmingsplan. Deze economische uitvoerbaarheid blijkt in ieder geval niet uit het ontwerp-exploitatieplan waarin slechts een gedeelte van het plan is opgenomen.

- 6) Ten aanzien van paragraaf 6.2.2. van de toelichting merken reclamanten op dat de vermelding van de panden incompleet is, daar ook de panden gelegen op de Marktstraat onder bestemming Centrum-1 vallen.
- 7) Met betrekking tot het onderdeel laden en lossen in de toelichting verzoeken reclamanten tevens de groep van omwonenden mee op te nemen in de toelichting, alsook om de belangen af te wegen bij het bepalen van de laad- en losplaats, draaicirkels en routes;
- 8) Reclamanten verzoeken primair over te gaan tot intrekking van het ontwerpbestemmingsplan, althans subsidiair tot wijziging van het bestemmingsplan over te gaan conform de ingediende zienswijzen.

Standpunt gemeente

Ad 1,2. Binnen de bestemming Centrum - 1 is wonen (met bijbehorend erf) toegestaan op die plaatsen waar de functie nu ook al aanwezig is. Het in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingspercentage betreft een maximale maat, die niet volledig ingevuld hoeft te worden. Bij de concrete benutting van de bestemmingsplanmogelijkheden zal ook voldaan moeten worden aan brandveiligheidseisen en aan de eisen van het BW.

Het aanpassen van het bestemmingsplan voor de betreffende locatie is daarbij niet noodzakelijk.

Ad 3. Het perceel Marktstraat 9 is wel degelijk in de planschaderisicoanalyse onderzocht. Er is in dit verband geconcludeerd dat er geen sprake is van planologisch nadeel, aangezien de vigerende mogelijkheden in het nieuwe plan worden overgenomen. Het perceel valt evenwel buiten het exploitatiegebied en –plan.

Alhoewel het perceel D 6166 deel uitmaakt van het te ontwikkelen gebied, bestaat er geen noodzaak om de planschaderisicoanalyse aan te passen. Er is i.c. geen sprake van planologisch nadeel, derhalve vloeien er geen kosten voor de gemeente uit voort;

Ad 4. De parkeerplaatsen bij het medisch centrum zijn gelegen aan de rand van het centrum. Deze zijn voor piekmomenten zeer bruikbaar voor langparkeerders. Bij het medisch centrum zijn naast de behoefte voor eigen gebruik overigens extra parkeerplaatsen aangelegd.

De maximale parkeerbehoefte van alle functies in het centrum is een theoretisch aantal: alleen in het geval dat alle functies op een bepaald tijdstip hun maximale parkeerbehoefte daadwerkelijk zouden invullen is het aantal van 303 parkeerplaatsen nodig. Na het toepassen van aanwezigheidspercentages, is gebleken dat op het piekmoment op zaterdagmiddag 258 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de behoefte te voldoen. Dit aantal is voorhanden. Daarnaast zal de gemeente bekijken of er maatregelen in de vorm van kort parkeren ingevoerd kunnen worden.

Ad 5. Het exploitatieplan is opgesteld voor het direct te ontwikkelen gebied. Het plan ziet op het kunnen verhalen van door de gemeente gemaakte kosten op de ontwikkelende partij. Bij de toepassing van de onderscheiden wijzigingsgebieden zal, indien kostenverhaal niet reeds anderszins verzekerd is, eveneens een exploitatieplan worden opgesteld. Aanvullend daarop worden de voor uitvoering noodzakelijke middelen door de gemeente (en indirect door de provincie Limburg) ter beschikking gesteld. Hiermee is het plan in beginsel uitvoerbaar;

Ad 6. De panden aan de Marktstraat hebben inderdaad de bestemming C1. Dit leidt tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 7. Bij de verkeerscirculatie en het laden en lossen zijn eveneens de belangen van omwonenden afgewogen. Er is uitgegaan van het minimaliseren van hinder naar de omgeving, o.a. door de realisatie van overkapte laad- en losplaatsen. In de toelichting zal dit explicieter worden geformuleerd;

Ad 8. Gezien het vorenstaande is er geen reden om het bestemmingsplan in te trekken. Wel zullen naar aanleiding van deze zienswijze enkele aanpassingen in de toelichting van het plan worden aangebracht (zie conclusie) .

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de toelichting worden aangepast door de panden aan de Marktstraat op te noemen bij de bestemming C1 (par. 6.2.2) en met het toevoegen van de belangen van omwonenden in de paragraaf laden en lossen.

Samenvatting zienswijze

Reclamante is eigenaresse van de panden en het bijbehorende parkeerterrein aan de Feurthstraat 8 te Susteren waar momenteel een Plus-supermarkt is gevestigd.

Reclamante heeft de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

Financieel-economische uitvoerbaarheid en exploitatiekosten

- 1) Via Vastgoed plaatst vraagtekens bij de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid daarin de plantoelichting staat vermeld dat voor het negatieve saldo van de grondexploitatie nog dekking moet worden gezocht in samenspraak met de ontwikkelaar.
- 2) Reclamante is van mening dat slechts beperkt inzage geboden wordt in de exploitatieopzet en verzoekt om deze exploitatieopzet alsnog inzichtelijker te maken door een aanvullende toelichting met name op het punt van de verwervingsprijs van de diverse in de exploitatieopzet betrokken gronden;
Ook vraagt ze om beter inzichtelijk te maken of het in het exploitatieplan geconstateerde tekort inderdaad, zoals daarin vermeld, volledig uit de gemeentelijke middelen zal worden gedekt en zo nee, op welke andere wijze dit gat zal worden gedicht;

Goede ruimtelijke ordening en duurzame verstedelijking

- 3) Er is geen behoefte aan een tweede supermarkt in Susteren. Het opknappen van het gebied rondom de Willibrordusstraat is belangrijk voor de gemeente, doch de gevolgen voor de locatie van de huidige supermarkt zijn niet in de afweging betrokken. Als de huidige huurder van laatstgenoemde supermarkt naar de nieuwe supermarkt vertrekt, komt de het gebouw, waarvan Via Vastgoed eigenaar is, leeg te staan. Het gebouw zal niet verhuurd kunnen worden aan een andere super, aangezien daar geen markt voor is, noch voor een discounter, noch voor een fullservice supermarkt.
- 4) Via Vastgoed geeft aan nog altijd open te staan voor overleg met de gemeente over de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt; daarbij moet de huidige locatie van Via Vastgoed betrokken worden. Reclamante verzoekt in dat kader aan te geven waarom de huidige locatie van Via Vastgoed in gebruik moet blijven als supermarkt. Als nu al te voorzien valt dat er geen nieuwe super gevestigd zal worden, zal de gemeente zich over een alternatieve invulling moeten buigen.
- 5) In de plantoelichting is geen aandacht geschonken aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Reclamante verzoekt dit met het oog op het risico van winkelleegstand alsnog te doen.

Wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid.

- 6) Burgemeester & Wethouders willen geen medewerking verlenen aan een uitbreiding van de supermarkt nu. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de gronden van de huidige supermarkt en aangrenzende percelen gewijzigd kunnen, zodat het mogelijk is de supermarkt uit te breiden. De criteria bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn evenwel onvoldoende en niet objectief bepaald. Het verzoek luidt deze nader te preciseren.
- 7) Reclamante is van mening dat bij de uitbreiding van de supermarkt niet per definitie een doorsteek van het parkeerterrein naar de Willibrordusstraat; dit is nu ook niet het geval. Er staat niet op voorhand vast dat een verantwoorde verkeersafwikkeling (bezoekers en bevoorrading) uitsluitend mogelijk is via een extra doorsteek. Via Vastgoed verzoekt dit onderdeel opnieuw te bezien.
- 8) Via Vastgoed heeft in haar inspraakreactie verzocht de mogelijkheid te hebben om aan de Willibrordusstraat een entree te maken naar de huidige supermarkt. Burgemeester & Wethouders hebben aangegeven hierin mee te gaan middels een afwijkingsbevoegdheid. Deze is evenwel niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamante verzoekt dit alsnog te regelen; de opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid is niet toepasbaar hiervoor, aangezien de gronden de aanduiding supermarkt moeten krijgen.

Standpunt gemeente

Ad 1 /2. Voor de verwervingsprijs wordt verwezen naar bijlage 2 van het exploitatieplan (taxatie-rapport). Voor het overige zijn er momenteel onderhandelingen gaande, die moeten leiden tot overeenstemming met betrokkenen. De raad zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit nemen om de financiële haalbaarheid te garanderen.

Ad 3. In zijn inspraakreactie geeft reclamant nog aan dat het “in het belang van alle inwoners van de kern Susteren en directe omgeving is dat er op de kortst mogelijke termijn een “up to date” supermarkt komt om deze inwoners te blijven binden aan het eigen winkelapparaat”. Nu stelt bezwaarde dat er geen behoefte aan een tweede supermarkt is.

De gemeente baseert zich bij haar keuze voor het realiseren van een tweede supermarkt op het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek, waaruit blijkt dat die ruimte wel aanwezig is.

Ad. 4. De gemeente is sinds langere tijd in overleg met Via Vastgoed. Een en ander heeft al tot het afsluiten van een intentieovereenkomst geleid, op basis waarvan partijen de mogelijkheden voor verdere samenwerking onderzoeken.

Zoals onder 3 aangegeven is het distributieplanologische onderzoek leidend voor de gemeente bij de keuze voor hervestiging van een tweede supermarkt op de locatie van de huidige Plusmarkt. Op basis van het bestemmingsplan is een andere invulling dan een supermarkt eveneens mogelijk.

Ad 5. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet expliciet genoemd in de toelichting. Dit hoeft ook niet omdat planologische gezien geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling: ingevolge het oude planologisch regime is er al sprake van centrumdoeleinden, waarbij het realiseren van detailhandel, waaronder supermarkten, tot de ruimtelijke mogelijkheden behoorden. In de oude situatie waren in het Susterse centrum al twee supermarkten aanwezig. De gemeente wenst ook in het nieuwe centrum deze centrumdoeleinden waaronder twee supermarkten te handhaven; de wens is om met een herschikking van gebouwen en openbaar gebied een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Daarbij gaat het in Susteren om een om een lokale ontwikkeling.

Toepassing van deze ladder leidt overigens niet tot een andere conclusie. Voor wat betreft de behoefte zij verwezen naar het distributieplanologische onderzoek “Ontwikkelingsmogelijkheden winkelvoorziening Susteren”. Hieruit blijkt dat er ruimte is voor twee supermarkten; de huidige Plus-locatie kan daarbij in stand blijven als super, waardoor geen leegstand ontstaat (trede 1). Het winkelcentrum van Susteren is midden in de kern gelegen, beide supermarkten komen daarbij te liggen in bestaand stedelijk gebied. (trede 2)”

Ad 6. De gemeente heeft met de ruime omschrijving van de wijzigingsbevoegdheid juist tegemoet willen komen aan de belangen van Via Vastgoed. Om de wijzigingsbevoegdheid objectief te begrenzen zal als voorwaarden bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de maximale hoogte van 6 meter worden opgenomen.

Ten aanzien van de gewenste uitbreiding wordt opgemerkt dat deze mede afhankelijk is van de parkeerbalans van het gebied. De uitbreiding van de huidige locatie betekent tevens uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Het kostenverhaal dan wel de realisatie door de ontwikkelende partij van deze aanvullende parkeerplaatsen dient te zijn geborgd, alvorens aan de uitbreidingswensen tegemoet kan worden gekomen.

Ad 7. De gemeente hecht grote waarde aan het verbinden van de twee winkelgebieden om de samenhang ervan te bevorderen en de beleveringswaarde van het gebied rondom de huidige Plus-supermarkt bij het winkelend publiek te verbeteren. De doorgang van het parkeerplaats naar het Willibrordusplein is tevens een calamiteitendoorgang. Deze is temeer noodzakelijk daar de huidige doorsteek naar de Feurthstraat komt te vervallen in verband met het realiseren van de laad- en losplaats op die locatie. Bij de verkeersafwikkeling is als uitgangspunt gehanteerd dat er zo weinig mogelijk overlast voor omwonenden moet zijn.

Ad. 8. In artikel 4.6 onder b. kan binnen Centrum- 2 via afwijking van de gebruiksregels het gebruik van de gronden en gebouwen rondom de aanduiding supermarkt ten behoeve van een supermarkt worden vergroot onder een aantal genoemde voorwaarden. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de entree aan het Willibrordusplein te kunnen realiseren. Deze afwijkingsmogelijkheid is ook opgenomen onder Centrum- 1.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal als extra criteria in wijzigingsbevoegdheid 1 de maximale hoogte van 6 meter worden opgenomen.

6. Achmea Rechtsbijstand (namens Gerard Peters Beleggingen B.V. en Gerard Peters Beheer BV), Dr. Hub van Doorneweg 195, 5026 RE Tilburg
--

Samenvatting zienswijze

- 1) Reclamant heeft diverse plannen ontwikkeld op zijn eigendommen. Hij kan niet instemmen met de plannen van de gemeente, mede gezien zijn eigendomssituatie;
- 2) Reclamant twijfelt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan: het merendeel van de gronden is in zijn eigendom en er is geen enkele overeenstemming bereikt. Het gat is volgens bezwaarde groter dan anderhalf miljoen, zoals aangegeven in het exploitatieplan. De ramingen zijn niet reëel en kunnen de toets der zorgvuldigheid niet doorstaan;
- 3) Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende gelet op de invulling van het gebied: er zijn 303 parkeerplaatsen nodig, terwijl er slechts 292 gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen bij het medisch centrum zijn bovendien te ver van het centrum gelegen. Een deel van de te realiseren parkeerplaatsen is bovendien gelegen op gronden van cliënt, waarop onroerend goed is gelegen. Het plan is dan ook niet uitvoerbaar zonder overeenstemming met hem. Reclamant verzet zich tegen het zonder toestemming amoveren van onroerende zaken op zijn perceel;
- 4) Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en in overleg te treden met hem.

Standpunt gemeente

Ad 1. Al jaren wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het centrum van Susteren, daarbij hebben meerdere plannen de revue gepasseerd, waaronder ook op het perceel van reclamant. Met reclamant zijn diverse overleggen geweest inzake planontwikkeling. Dit heeft evenwel nog niet geleid tot een plan, waarmee de gemeente zich kan verenigen. Zo bevatten de voorgaande plannen van reclamant een ondergrondse parkeervoorziening, die niet bij de Susterse schaal en maat past. Verder was de in het plan opgenomen uitbreiding van detailhandel dusdanig fors, dat er leegstand in het centrum zou ontstaan. Tenslotte vroeg reclamant een bijdrage van de gemeente, die vanuit maatschappelijke optiek niet te verantwoorden valt.

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. De gemeente zet daarbij uitdrukkelijk in op kwaliteitsverbetering voor het totale centrumgebied. Hierbij is uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling.

Bij de gemeente heeft samenwerking met een particulier initiatiefnemer nog altijd de voorkeur bij realisatie van de plannen. E.e.a. moet wel passen binnen de door de gemeente gestelde kaders.

Ad 2. Het exploitatieplan is opgesteld door een ter zake deskundige taxateur en is zorgvuldig tot stand gekomen. Het plan ziet op het kunnen verhalen van door de gemeente gemaakte kosten op de ontwikkelende partij ten bedrage van anderhalf miljoen.

Aanvullend daarop worden de voor uitvoering noodzakelijke middelen door de gemeente (en indirect door de provincie Limburg) ter beschikking gesteld. Hiermee is het plan in beginsel uitvoerbaar;

Ad 3. De maximale parkeerbehoefte van alle functies in het centrum is een theoretisch aantal: alleen in het geval dat alle functies hun maximale parkeerbehoefte invullen is het aantal van 303 parkeerplaatsen nodig. Na het toepassen van aanwezigheidspercentages, is gebleken dat op zaterdagmiddag het piekmoment ligt, dan zijn 258 parkeerplaatsen nodig om aan de behoefte te voldoen. Dit aantal is voorhanden. Daarnaast zal de gemeente bekijken of er maatregelen in de vorm van kort parkeren ingevoerd kunnen worden.

De parkeerplaatsen bij het medisch centrum zijn gelegen aan de rand van het centrum. Bij het medisch centrum zijn naast de behoefte voor eigen gebruik extra parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn voor piekmomenten zeer bruikbaar voor langparkeerders

De gemeente is steeds in overleg met reclamant teneinde overeenstemming te bereiken. Zo dit niet mocht lukken, kan het instrument onteigening ingezet worden om de gronden in eigendom te krijgen. Ad 4. Gezien het vorenstaande is er geen reden om het bestemmingsplan niet vast stellen. De gemeente is sinds langere tijd in overleg in reclamant en zal dit overleg voortzetten.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan danwel ontwerpexploitatieplan aan te brengen.

7. De heer D. Peters, Looierstraat 1, 6114 XG Susteren

Samenvatting zienswijze

De heer Peters heeft het pand Feurthstraat 11 drie jaar geleden gekocht om de benedenwoning met de winkel samen te voegen tot een grotere winkelruimte. Om diverse oorzaken blijkt dit plan niet realistisch. Het pand staat al langere tijd leeg. Hij verzoekt nu om het pand te mogen verbouwen en geheel als woning in gebruik te mogen nemen.

Standpunt gemeente

Het betreffende plan heeft de bestemming Centrum-2 (C2) met de aanduiding detailhandel (dh) in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Susteren; binnen deze bestemming is de functie Wonen toegestaan op plaatsen waar nu al gewoond wordt, daarnaast kan er een winkel gevestigd worden. Er bestaan geen belemmeringen om het pand als woning in gebruik te nemen. Wel dient betrokkene na te gaan of voor de verbouwing een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

8. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Samenvatting zienswijze

De provincie geeft aan dat ze kunnen instemmen met het plan. Het plan geeft geen aanleiding tot verdere procedures.

Standpunt gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Er is geen aanleiding om het plan te wijzigen naar aanleiding van het schrijven van de provincie.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Gezien de in hoofdstuk 2 opgenomen overwegingen, worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan de hieronder genoemde wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Regels

- In wijzigingsbevoegdheid 1 zal aan de voorwaarden worden toegevoegd dat bij toepassing een maximale hoogte van 6 meter wordt gehanteerd.

Toelichting

- In de paragraaf In paragraaf 6.2.2. zullen de panden aan de Marktstraat worden toegevoegd bij de bestemming Centrum -1;
- In de paragraaf laden en lossen opnemen dat de belangen van omwonende zijn afgewogen bij het situering van de laad- en losplaats en het aangeven van de routing;
- In de paragraaf economische uitvoerbaarheid de actieve rol van de gemeente explicieter uitwerken, m.n. de wijziging ten opzichte van het beleidskader Gebiedsvisie Susteren Plus.

Exploitatieplan

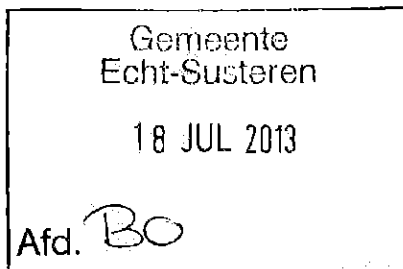
De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

Echt-Susteren, december 2013

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

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



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 Ontwerp bestemmingsplan Centrum
Susteren

Faxnummer (0475) 473 700

Behandeld door dhr. mr. R. Bormans

E-mail R.Bormans@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze

Roermond, 17 juli 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 ontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren".

Cliënt wil graag zijn standpunt kenbaar maken over het voorliggende ontwerp en daarbij wijzen op de belangen die zijn onderneming heeft in het kader van dit voorziene planologische regime. Cliënt had reeds zijn reactie kenbaar gemaakt ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan, doch aan zijn inspraak is helaas geen gevolg gegeven. De zienswijze is grotendeels gelijk aan de inspraakreactie.

Graag uw aandacht voor het navolgende.

Zienswijze

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 ontwerpbestemmingsplan "Centrum Susteren", doch gelet op hetgeen met dit nieuwe planologische regime wordt beoogd, zal de ruimtelijke uitstraling van het plan wel negatieve 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

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 2
Ons kenmerk 2013017990-01

van een (te) hoge parkeerdruk. Ook in de toelichting van het plan komt dit naar voren gelet op de volgende passages.

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 ontwerp ter inzage 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.



Goed voor elkaar

Blad 3
Ons kenmerk 2013017990-01

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 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.

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.

Conclusie

Cliënt verzoekt u hierbij dan ook om niet over te gaan tot het vaststellen 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.

In afwachting van uw nadere berichten.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. mr. R. Bormans
Medewerker Juridisch

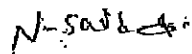
Geachte heer Botjes,

Zoals afgesproken, stuur ik u een mail met steekwoorden waar we mee eens zijn en waar niet.

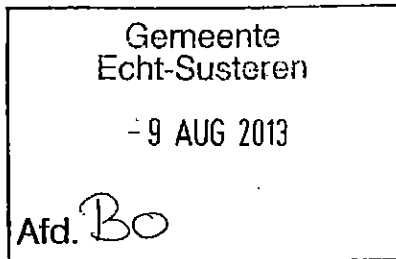
Wij zijn eens met de ontwerpbepenningsplan. Maar we hebben onvoldende informatie gekregen over de vergoeding. En daar zijn we natuurlijk niet mee eens.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



N,Said

**CLERX van ROY** advocaten

MR. PH. W.A.M. VAN ROY
MR. DR. M.W.M. PENNINGG
MR. G.B. FALKENBERG
MR. D.N. LAVAIN

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

cc Geffie

PER TELEFAX: 047 - 547 87 55
ALSMEDE PER FALKCOURIER
Gemeente Echt-Susteren
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 450
6100 AL Echt

Beek, 09 augustus 2013
Inzake: de heer J.A.F. van Montfort / gemeente Echt-Susteren
Ons kenmerk: MP/CB 13047
Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren

Geachte gemeenteraad,

Namens cliënt, de heer J.A.F. van Montfort, wonende aan het adres In de Mehre 86 te 6114 NE Susteren, gemeente Echt-Susteren, wordt hierbij door ondergetekende, M.W.M. Pennings, kantoorhoudende aan de Van Sonsbeecklaan 48 te 6191 JM Beek, in haar hoedanigheid als gemachtigde van cliënt, zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren, waarvan de terinzagelegging is van 4 juli 2013 tot en met 14 augustus 2013. De bekendmaking van de terinzagelegging wordt bijgaand als **productie 1** overgelegd.

Inleiding

1. Namens cliënt is op 15 april 2013 een inspraakreactie bij uw gemeente ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren. Deze dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Wijzigingen

2. Cliënt doet naar aanleiding van (de verbeelding van) het ontwerpbestemmingsplan de volgende constatering ten opzichte van (de verbeelding van) het voorontwerpbestemmingsplan.
 - Zijn perceel (kadastraal bekend 6115) is bestemd als C-2 en niet meer als deels C-1 (voorzijde) en deels V (achterzijde);
 - De percelen 3 tot en met 9 hebben de aanduiding detailhandel, terwijl voorheen geen sprake was van de specifieke aanduiding detailhandel;
 - De aanduiding onderdoorgang is verplaatst en is specifiek komen te liggen tussen de percelen 7 en 9;
 - Aan de voorzijde van de percelen 9 en 11 is een gedeelte van zijn perceel bestemd tot V;
 - Een gedeelte van zijn perceel aan de achterzijde van perceel 3 heeft de specifieke aanduiding supermarkt;

- Het gehele perceel heeft de aanduiding wijzigingsgebied 3, hetgeen inhoudt dat het gehele perceel van C-2 naar C-1 bestemd kan worden;

Verkeer en parkeren

3. Met betrekking tot de parkeergelegenheid bevestigt het verkeerskundigrapport van Royal HaskoningDHV d.d. 30 mei 2013 dat zowel de huidige situatie als de mogelijke toekomstige situatie voorziet in voldoende parkeerplekken binnen het plangebied en dat er zelfs een overschot bestaat. Deze conclusie is eveneens onder meer te lezen op pagina 40 van de toelichting. Het realiseren van nieuwe parkeergelegenheid is derhalve niet nodig. Cliënt wenst graag de bevestiging dat zijn perceel niet gebruikt zal worden ten behoeve van nieuw te realiseren parkeergelegenheid.
4. Bovendien wenst cliënt de bevestiging dat zijn privé-parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk gemaakt zullen worden.
5. Cliënt constateert aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan dat thans geen voornemen meer bestaat om aan de achterzijde van zijn perceel een openbare parkeervoorziening te realiseren. Niettemin staat op pagina 33 van de toelichting dat een deel van het achtergelegen terrein wordt toegevoegd aan het parkeerterrein. Eveneens staat op pagina 37 dat een deel van de bestaande tuin van de panden wordt ingezet voor het uitbreiden en optimaliseren van de parkeerplaats. Cliënt gaat ervan uit dat deze passages ten onrechte in de toelichting staan en dat het achtergelegen terrein ongewijzigd blijft.
6. Gelet op de route laden en lossen (pagina 42 toelichting) zal cliënt extra overlast gaan krijgen vanwege toenemend verkeer langs zijn percelen, waarmee hij zich niet kan verenigen.

Supermarkt

7. Een gedeelte aan de achterzijde van perceel 3 is bestemd tot supermarkt. Dit betekent dat een gedeelte ontelgend dient te worden ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt. Cliënt kan zich hiermee niet verenigen.
8. Hoewel op pagina 33 staat dat er een noodzaak voor uitbreiding van de supermarkten bestaat voor hun bestaanrecht, betwist cliënt dat uitbreiding van de supermarkten noodzakelijk is voor hun bestaansrecht. De uitbreiding van de supermarkten tast evenwel zijn belangen aan.

Beperking gebruiksmogelijkheden

9. Percelen 3 tot en met 9 zijn specifiek bestemd tot detailhandel. Perceel 11 is niet bestemd tot detailhandel. Dit betekent een beperking van de gebruiksmogelijkheden ten aanzien van deze percelen.

10. In de toelichting wordt aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestaande situatie wordt bestemd. Desalniettemin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om C-2 te wijzigen naar C-1. Aan deze wijzigingsbevoegdheid ex artikel 12.4 is geen geldigheidstermijn verbonden. Dit dient niet de rechtszekerheid. Cliënt verzet zich evenwel tegen de wijzigingsbevoegdheid.

Plannen cliënt

11. 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 gewekt 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.
12. Op pagina 38 van de toelichting staat dat op de etages van de twee supermarkten appartementen gerealiseerd worden. Door deze plannen wordt cliënt de mogelijkheid ontnomen om zijn plannen te realiseren. Te meer nu het realiseren van appartementen en woningen gelimiteerd is.
13. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de plannen van cliënt. De gebiedsvisie Susteren geeft terecht in paragraaf 1.2 aan dat cliënt gebruik wenst te maken van de kansen van het gebied en dat overleg is gepleegd. De maximale goot- en bouwhoogte is echter beperkt tot respectievelijk 7,5 en 10,5 meter. Deze maximale hoogte doet geen recht aan de ontwikkelingsplannen van cliënt. Daarentegen kennen de supermarkten een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10,5 en 13,5 meter. Uw gemeente heeft de gerechtvaardigde verwachtingen gewekt dat cliënt zijn plannen zou kunnen uitvoeren. Zijn plannen zijn immers in lijn met de gebiedsvisie Susteren Plus. Derhalve dient de bouwhoogte van de percelen van cliënt verhoogd te worden conform de bouwhoogte van de supermarkten.
14. Op pagina 9 van de Gebiedsvisie Susteren (december 2008, gewijzigd 29 januari 2009) is vastgelegd dat reeds bij het ontwikkelen van het oude centrumplan Susteren is gebleken dat bij een aantal betrokkenen de wens bestaat samen te werken en gebruik te maken van de kansen van het gebied. Burgemeester en Wethouders zien hierin kansen voor een herstart om het woon- en leefklimaat van het centrum van Susteren en omgeving te verbeteren.
15. Op pagina 17 van de toelichting staat dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor de gemeente om over te gaan tot actieve ontwikkeling.

Echter, op pagina 7 van de Gebiedsvisie Susteren staat dat het uitgangspunt is dat de gemeente niet zelf ontwikkelt 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. Dit uitgangspunt is tevens bevestigd (op pagina 8) in de Gebiedsvisie Susteren Plus (3 november 2011). Het moge duidelijk zijn dat het voornoemde uitgangspunt niet in overeenstemming is met de passage zoals opgenomen in de toelichting. Bovendien wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan niet tegemoet komt aan de wensen van cliënt terwijl zijn wensen wel conform het voornoemde uitgangspunt zijn.

16. Daarnaast wordt in het rapport Ontwikkelingsmogelijkheden winkelvoorzieningen Susteren d.d. 19 juli 2012 van BRO aangegeven dat de senlorenmarkt steeds belangrijker wordt. Gelet op de functionele hiërarchie kan worden gesteld dat de plannen van cliënt deze trend ondersteunen. Overigens is de visiekaart op pagina 32 van voornoemd rapport niet in overeenstemming met de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.
17. In het wijzigingsgebied 3 ex artikel 12.4 planvoorschriften is opgenomen dat een toename van het bebouwde oppervlak niet meer bedraagt dan 220 m² en dat minimaal 510 m² van het wijzigingsgebied onbebouwd dient te blijven ten gunste van het openbaar parkeren op het binnenterrein. Deze bepalingen zijn in strijd met de plannen van cliënt. De voornoemde bepalingen dienen dan ook te vervallen.

Planschade

18. Met betrekking tot de uitgevoerde planschaderisicoanalyse van Gloudemans wil cliënt opmerken dat het deskundigenadvies van juni 2013 reeds nu al concludeert dat cliënt planschade zal lijden door de plannen. De omvang van de planschade wordt, tezamen met andere objecten, geschat op circa € 859.000, -. De verdeling van deze schatting is echter niet inzichtelijk gemaakt. Cliënt wenst duidelijkheid te verkrijgen ten aanzien van zijn panden. Ter zijde wordt opgemerkt dat in de toelichting wordt vermeld dat de planschade circa € 850.000, - bedraagt, terwijl de deskundige € 859.000, - heeft bepaald, hetgeen bij een logische afronding zou leiden tot € 860.000, -. Cliënt maakt desalniettemin reeds bij voorbaat aanspraak op een tegemoetkoming in de planschade.

Ontwerpexploitatieplan

19. Met betrekking tot het ontwerpexploitatieplan wordt opgemerkt dat het exploitatieplan niet reëel en niet uitvoerbaar is.

Onteigening

20. Cliënt benadrukt nogmaals dat hij zich bij voorbaat verzet tegen onteigening en is van mening dat er geen enkele noodzaak bestaat om enig stuk grond in zijn eigendom te onteigenen. Geen enkel belang is hiermee gediend. De

plannen van uw gemeente zijn in strijd met het recht op ongestoorde genot van eigendom. De individuele rechten van cliënt worden onvoldoende beschermd in het ontwerpbestemmingsplan.

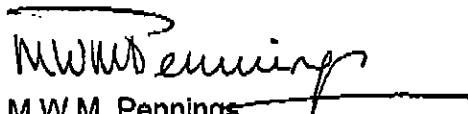
Belangenafweging

21. Het bovenstaande in ogenschouw genomen betekent dat er een zeer onevenredige belangenafweging plaatsvindt. De belangen van cliënt worden zeer nadelig geraakt indien het ontwerpbestemmingsplan 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.

REDENEN WESHALVE

Cliënt u verzoekt:

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren te herzien in die zin dat met in achtname van het voorgaande en onder afweging van de betrokken belangen het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren wordt aangepast.



M.W.M. Pennings
Advocaat – gemachtigde

Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Centrum Susteren

Dit item is verlopen op 04-08-2013.

Op 4 juli 2012 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het centrum van Susteren (het winkelhart), dat op 5 juli 2012 in werking is getreden. Binnen één jaar na de inwerking treding van het voorbereidingsbesluit dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren wordt m.l.v. 4 juli 2013 ter inzage gelegd, vergezeld van een ontwerpexploitatieplan. Het gebied waarvoor het ontwerpbestemmingsplan geldt, betreft globaal het binnengebied tussen Reinoud van Gelderstraat, Swantiboldstraat, Oude Rijksweg-Noord, Feurtharpoort en de percelen Marktstraat 1 t/m 1.1 en Willibrordustreet 2, 2A, 2B. Het exploitatiegebied betreft een kleiner gebied, namelijk het te ontwikkelen (zuidwestelijke) plandeel.

Ontwerpbestemmingsplan

algemeen

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. Gekozen is voor een gefaseerde realisatie van het bestemmingsplan. Hiermee wijkt het ontwerpplan af van het voorontwerpbestemmingsplan, waarvoor de inpraakprocedure is gevolgd.

Inhoud

Het te ontwikkelen zuidwestelijk deel van het plangebied: de gronden, waarop een nieuwe supermarkt en overige winkels rondom een nieuw parkeerplein worden gerealiseerd. Voor dit deel wordt een directe bestemming opgenomen conform de wettelijk atedenbouwkundige invulling. Voor het overig plangebied wordt de feitelijk aanwezige situatie zoveel mogelijk bestemd (conserverend). Voor dit gebied zijn tevens drie deelgebieden, die op termijn ontwikkeld gaan worden, opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan het college de bestemming wijzigen in de planologisch gewenste bestemming.

Ontwerpexploitatieplan

Aangezien er voor het te ontwikkelen plangebied met een directe bestemming (het zuidwestelijk plangebied) van het bestemmingsplan Centrum Susteren) geen overeenkomsten met de eigenaren zijn afgesloten, moet het bestemmingsplan vergezeld gaan van een exploitatieplan. Op basis van het exploitatieplan kan de gemeente kosten verhalen op de toekomstig ontwikkelaar.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend ontwerpexploitatieplan liggen vanaf 4 juli 2013 gedurende zes weken (derhalve tot en met 14 augustus 2013) ter inzage in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt en wel 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 uur tot 13.00 uur. Daarnaast kunnen de plannen worden ingezien via de viewer op de website van de gemeente Echt-Susteren:

[Bestemmingsplan Centrum Susteren ontwerp](#)
[Exploitatieplan Centrum Susteren ontwerp](#)
 en op RO-online:
[Bestemmingsplan Centrum Susteren ontwerp](#)
[Exploitatieplan Centrum Susteren ontwerp](#)

Indienen zienswijze

Gedurende deze termijn bestaat voor het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid voor een ieder om zowel schriftelijke als mondelinge zienswijzen in te dienen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden ingediend bij de gemeenteraad van Echt-Susteren, Postbus 450, 6100 AL Echt, onder vermelding van "ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren". Voor het exploitatieplan bestaat de mogelijkheid van het indienen van mondelinge en schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad (onder vermelding van "ontwerpexploitatieplan Centrum Susteren") gedurende genoemde termijn alleen voor belanghebbenden. De zienswijzen moeten voorzien zijn van een duidelijke en volledige vermelding van naam, adres en motivering. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kan contact opgenomen worden met de afdeling Ontwikkeling (0475-478478).

Een zienswijze kan ook via [het formulier op de gemeentelijke website](#) worden ingebracht.

Vaststelling van de plannen

Na afloop van de zienswijzenprocedure zal de gemeenteraad een standpunt innemen over de ingediende zienswijzen en een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan.

Echt-Susteren, 3 juli 2013

Gemeente
Echt-Susteren

14 AUG 2013

Afd. *Bo*



Goed voor elkaar

AANTEKENEN

Gemeente Echt-Susteren
Gemeenteraad
Postbus 450
6100 AL ECHT

*cc. M.H.
B.B.*

Alsmede per fax: 0475 - 478 755

Ons kenmerk 2013035021-01

Doorkiesnummer (0475) 473 720

Uw kenmerk

Faxnummer (0475) 473 700

Behandeld door mw. mr. C. Billen
Afwesig oneven weken op maandag

E-mail c.billen@arag.nl

Onderwerp: zienswijze

Roermond, 1 augustus 2013

Geachte Raad,

Namens cliënten de heer M.T.H.J. Dewaide en mevrouw H.H.R.A. Peters wonende te 6114 HP Susteren, Marktstraat 9 ga ik over tot het indienen van een zienswijze tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren als tegen het ontwerpexploitatieplan Centrum Susteren.

Cliënten dienen te worden aangemerkt als belanghebbende ten aanzien van beide plannen.

De woning van cliënten is mee opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, echter niet in het ontwerpexploitatieplan.

Situatie cliënten

Cliënten hebben momenteel de grond gelegen tussen Marktstraat 9 en Marktstraat 7 in bruikleen van de heer G.J.C. Peters (Peters Beheer) Deze bruikleen is vastgesteld middels mondelinge overeenkomst. Een deel van betreffend perceelsgedeelte gebruiken cliënten als oprit waar zij ook vervolgens parkeren. Cliënten beschikken aan de voorzijde van de woning niet over een eigen oprit c.q. mogelijkheid om hun woning langs de linker –en rechterzijde te bereiken.

Daarnaast kunnen cliënten hun woning via de achterzijde bereiken via een stuk grond van circa 70 m² gelegen aan de Willibrodusstraat. Betreffend perceel staat kadastraal bekend onder sectie D nr 6166.



Zienswijze

Afstand perceelsgrens

Op het perceel van cliënten is – volgens het ontwerpbestemmingsplan – de bestemming Centrum -1 van toepassing.

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. supermarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- d. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijk;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. dienstverlening;
- h. kantoor;
- i. uitsluitend een laad- en losplaats ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';

met de daarbij horende

- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. tuinen;
- m. parkeervoorzieningen.
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- o. bergingen
- p. speelvoorzieningen;
- q. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
- r. openbare nutsvoorzieningen.

Naast de woning van cliënten – op het perceelsgedeelte dat cliënten in bruikleen hebben – rust tevens de bestemming Centrum -1. Dit echter met de nadere functieaanduiding van Supermarkt.

Het bouwvlak van Centrum -1 komt net tegen de zijgevel van de woning van cliënten. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn, zeker niet gezien het feit dat cliënten meerdere vensters in hun zijgevel hebben gesitueerd.

In de regels aangaande de bestemming Centrum -1 staat niets opgenomen over de afstand tot de perceelsgrens. Hieromtrent heeft de bouwverordening 2012 van uw gemeente ook geen aanvullende werking, aangezien hierover niets is opgenomen.

Het bouwen tegen de zijgevel van cliënten levert een evidente privaatrechtelijke belemmering op ex art. 5:50 BW.



Goed voor elkaar

Blad 3

Ons kenmerk 2013035021-01

Aangaande de afstand tot de perceelsgrens dienen aldus nadere regels te worden opgenomen.

Beperkte bereikbaarheid woning cliënten

Zoals eerder aangegeven kunnen cliënten slechts hun woning c.q. tuin bereiken door middel van het perceelsgedeelte dat zij in bruikleen hebben. Daarnaast kunnen zij hun woning c.q. tuin bereiken door middel van hun achterom gecreëerd op het perceelsgedeelte kadastraal bekend onder nummer D 6166.

Indien – door middel van de geplande verkoop c.q. onteigening van de heer Peters – op dit perceelsgedeelte een supermarkt komt, dan kunnen cliënten hun auto niet meer parkeren op eigen terrein. Meer nog zij kunnen hun woning c.q. tuin dan alleen nog maar bereiken via de voordeur. Dit temeer nu ook de onteigening dreigt van het perceelsgedeelte kadastraal bekend onder het nummer D 6166.

Vandaar dat cliënten voorstellen om een gedeelte gelegen langs de linkerzijgevel van hun woning aan te kopen om daar hun inrit op te realiseren, zodat zij via deze zijde hun achterdeur c.q. tuin kunnen bereiken.

Planschade

Cliënten vrezen voor planschade tengevolge van het ontwerpbestemmingsplan. Als bijlage bijhorende bij de toelichting is een planschaderisicoanalyse bijgevoegd. In deze planschaderisicoanalyse is de woning van cliënten alsook het perceelsgedeelte kadastraal bekend als D 6166 niet opgenomen.

Tevens is niet per woning geschat wat de planschade zal zijn.

Bij deze het verzoek om de percelen van cliënten mee op te nemen in de planschaderisicoanalyse.

Parkeren

Uit de verkeerskundige afwikkeling blijkt dat er 303 parkeerplaatsen nodig zijn om de parkeerbehoefte in het centrum op te vangen. Er zullen echter slechts 292 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit volgens het verkeerskundig onderzoek van Royal Haskoning DHV.

Uit de toelichting bijhorende bij het ontwerpbestemmingsplan komt dit ook naar voren.

"Op basis van de berekeningen blijkt dat de totale parkeervraag 303 parkeerplaatsen bedraagt. Als de parkeervraag van de verschillende voorzieningen uitgezet wordt tegen de aanwezigheidspercentages dan blijkt dat de zaterdagmiddag maatgevend is. De parkeervraag bedraagt op de zaterdagmiddag 258 parkeerplaatsen in plaats van de 303 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is op dit moment voorzien in 280 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (inclusief het terrein van het gezondheidscentrum). Ook voor de definitieve situatie, waarbij het gehele centrumgebied van Susteren definitief bestemd is, wordt voldaan aan de parkeervraag."

Er wordt echter uitgegaan van de minimale parkeervraag. Er wordt echter niet voldaan aan de maximale parkeerbehoefte van 303 parkeerplaatsen. Een groot deel van de totaal te realiseren parkeerplaatsen zijn gesitueerd bij het zorgcentrum, in de andere uiterste hoek van het centrumplan ten opzichte van de woning van cliënten en relatief ver verwijderd ten opzichte van de meeste winkels. Het is aldus niet reëel om deze parkeerplaatsen geheel in het plan mee te laten tellen bij de parkeerbehoefte.

Cliënten kunnen momenteel de eigen auto's op eigen terrein parkeren. Dit kan echter niet meer nadat de genoemde gronden door gemeente verworven c.q. onteigend zijn, waardoor de parkeerdruk alleen maar verder zal toenemen.

Economische uitvoerbaarheid

Aangezien er geen anterieure overeenkomst is afgesloten, is het kostenverhaal verzekerd middels een exploitatieplan.

Zoals eerder aangegeven is de begrenzing van het exploitatieplan niet gelijk aan de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor zou zijn dat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd.

Vandaar dat ook twijfels rijzen aangaande de economische uitvoerbaarheid van het gehele ontwerpbestemmingsplan. Deze moet verzekerd zijn. Dat is in casu nog niet het geval. Dit blijkt in ieder geval niet uit het ontwerpexploitatieplan, waarin slechts een gedeelte van het plan is opgenomen.

Nadere eisen

Art. 3.3 van de planregels geeft aan dat het college nadere eisen kan stellen.

Brandveiligheid

Indien de onteigening wordt doorgezet van genoemde percelen, dan is het woonhuis van cliënten enkel een alleen nog maar bereikbaar via de voordeur. Dit is uiteraard in strijd met de brandveiligheid en aldus impliciet ook met art. 3.3 lid f van de planregels. De brandweer kan het perceel van cliënten bijgevolg niet meer bereiken.

Onvolledige toelichting

Onder paragraaf 6.2.2 van de toelichting bijhorende bij het ontwerpbestemmingsplan staat opgenomen:

Centrum - 1

De bestemming Centrum – 1 is opgenomen voor de panden aan het Willibrordusplein, aan de Reinoud van Gelderstraat en de Swentiboldstraat. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, uitsluitend op de begane grond toegestaan, een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en wonen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspan-



Goed voor elkaar

Blad 5
Ons kenmerk 2013035021-01

ning, dienstverlening en kantoren. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

De vermelding van de panden is incompleet. Zo vallen ook de panden gelegen op de Markstraat onder de bestemming Centrum -1.

Dit dient te worden aangepast.

Laden en lossen

Met betrekking tot laden en lossen is in de toelichting de laad-en losplaats, draaicirkels etc. opgenomen. Dit teneinde – volgens de toelichting – het minste last te bezorgen aan het winkelende publiek en het verkeer. Uiteraard dienen de belangen van vooral de omwonenden hierin te worden meegenomen.

Bij deze het verzoek om tevens de groep van omwonenden mee op te nemen in de toelichting, alsook om de belangen af te wegen bij het bepalen van de laad- en losplaats, draaicirkels en routes.

Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde zienswijzen verzoek ik u primair om over te gaan tot intrekking van het ontwerpbestemmingsplan, althans subsidiair tot wijziging bestemmingsplan conform de ingediende zienswijzen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. C. Billen
Medewerkster Rechtshulp

Oranje Nassaulaan 26
5211 AX 's-Hertogenbosch

Postbus 1804
5200 BB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 - 5530554
F +31 (0)73 - 5530842

E info@vdvs.nl
I www.vdvs.nl

ADV

Aangetekend en tevens digitaal ingediend

De Raad der gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL ECHT

Gemeente
Echt-Susteren

15 AUG 2013

Afd. BO

cc MH
BB

Datum: 14 augustus 2013
Van: Mr W.G.B. van de Ven, advocaat
Onderwerp: Zienswijzen Via Vastgoed/OBP en OEP Centrum Susteren
Uw kenmerk: ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren en ontwerpexploitatieplan Centrum Susteren
Kenmerk: 20131112 /13-00005138

Geachte heer/mevrouw,

Namens de besloten vennootschap Via Vastgoed B.V. (verder: VV) zend ik u onderstaand een aantal zienswijzen in verband met het ontwerp van het bestemmingsplan Centrum Susteren en het ontwerp exploitatieplan dat met ingang van 4 juli 2013 tot en met 14 augustus 2013 ter visie heeft gelegen.

VV heeft bij brief van 17 april 2013 aan Burgemeester en Wethouders haar reactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan kenbaar gemaakt (Bijlage 1).

Met deze reactie is slechts ten dele rekening gehouden in het ontwerp dat thans ter visie ligt. Vandaar dat VV aanleiding ziet om tegen dit ontwerp, alsmede het ontwerp van het exploitatieplan, de onderstaande zienswijzen naar voren te brengen.

Vooruitlopend daarop zij overigens vermeld dat VV eigenaresse is van de panden en het bijbehorende parkeerterrein aan de Feurthstraat 8 te Susteren waar momenteel een Plus supermarkt is gevestigd. Zij heeft dus belang bij een goede ruimtelijke indeling van haar terrein en de aangrenzende gronden, die beide door het ontwerp worden bestreken.

Zienswijzen

Financieel-economische uitvoerbaarheid en exploitatiekosten

1. In paragraaf 7.1 van de toelichting van het ontwerp is vermeld dat een grondexploitatieberekening is gemaakt. De opzet daarvan bestaat uit kosten voor verwervingen, het slopen van bestaand vastgoed, bouwrijp maken en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte. Daarnaast is rekening gehouden met kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Het totaal van investeringen zou volgens de toelichting grotendeels worden gedekt uit de opbrengst van de uitgifte. Voor het restsaldo wordt nog dekking gezocht in samenspraak tussen gemeente en ontwikkelaar.

2. VV plaatst vanwege dit onderdeel in de plantoelichting vraagtekens bij de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid. Vooralsnog is de grondexploitatieberekening niet sluitend, zoals blijkt uit de zinssnede dat voor het 'restsaldo' nog dekking wordt gezocht in samenspraak tussen gemeente en ontwikkelaar. VV heeft uit haar overleggen met uw gemeente begrepen dat het exploitatietekort bestaat uit een bedrag van ruim EUR 2.000.000,-. Daardoor is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen bestemmingsplan niet toereikend, met name omdat niet kan worden zeker gesteld dat het plan kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van tien jaar.
3. Bij gebreke (vooralsnog) van een anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar van de in het plan voorziene stedenbouwkundige veranderingen, met name in het gebied rond de Willibrordusstraat (een nieuwe supermarkt, appartementen, inclusief parkeergelegenheid), dient ook in het ontwerp exploitatieplan door middel van (met name) een exploitatie-opzet te worden verzekerd dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Deze samenhang tussen enerzijds de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de functie van een exploitatieplan volgt onder meer uit de artikelen 6.12 en 6.13 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro). In de toelichting van het ontwerp exploitatieplan (paragraaf 1.2 en 1.3 van dit plan) wordt evenwel slechts globaal inzage geboden in de exploitatie-opzet. VV verzoekt u om deze opzet alsnog inzichtelijk te maken door een aanvullende toelichting met name op het punt van de verwervingsprijs van de diverse in de exploitatie-opzet betrokken gronden.
4. Voorts valt op dat in de exploitatie-opzet (paragraaf 2.3 van de toelichting van het ontwerp-exploitatieplan) evenals in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan een exploitatietekort wordt gesignaleerd. Als VV het goed ziet, bedraagt dit tekort bijna EUR 2.000.000,-. Dit tekort zou volgens de exploitatie-opzet kunnen worden gedekt uit de gemeentelijke middelen. Deze constatering is echter niet verenigbaar met die in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dat de gemeente voor het restsaldo van de exploitatie samen met een ontwikkelaar nog moet zoeken naar dekking. VV vraagt u dan ook om de exploitatiekosten van de in het ontwerp bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen beter inzichtelijk te maken en met name helder te maken of het in het exploitatieplan geconstateerde tekort inderdaad volledig uit de gemeentelijke middelen wordt gedekt en zo nee, op welke andere wijze dit gat zal worden gedicht.

Goede ruimtelijke ordening en duurzame verstedelijking

5. De bouw van een nieuwe supermarkt aan de Willibrordusstraat vormt het zwaartepunt van het ontwerp bestemmingsplan. VV begrijpt uit de plantoelichting dat de herontwikkeling van dit gebied een belangrijk speerpunt is in het ruimtelijke beleid van uw gemeente. Het plan verliest evenwel de rechtstreekse gevolgen van deze ontwikkeling voor andere gronden binnen het plangebied uit het oog. Hoewel VV begrijpt dat een herontwikkeling van het gebied rond de Willibrordusstraat een verbetering zal opleveren, betekent dit ook dat de huurder van haar huidige pand aan de Feurthstraat in beginsel naar deze nieuwe supermarkt zal willen verhuizen. Daardoor komt het pand van VV naar alle waarschijnlijkheid leeg te staan. De tot dusver in de overleggen met uw gemeente geopperde mogelijkheid dat zich in dit pand een discount supermarkt zou kunnen vestigen zijn immers illusoir. Op korte afstand bevinden zich al discount supermarkten, zodat er geen behoefte bestaat bij de bekende discountketens om naar het pand van VV te verhuizen. Voor een tweede fullservice supermarkt bestaat op basis van huidige inzichten onvoldoende economisch draagvlak in Susteren. De bekende ketens van fullservice supermarkten tonen dan ook tot dusver geen belangstelling voor een vestiging in deze kern naast de hier al aanwezige Plus supermarkt. Integendeel de tweede fullservice supermarkt Jan Linders heeft zijn deuren in Susteren vrij recent gesloten.
6. Wij staan uiteraard nog steeds open voor overleg met uw gemeente over de ontwikkeling van een nieuwe supermarktruimte aan de Willibrordusstraat, maar dat overleg zal ook betrekking moeten

hebben op de huidige locatie van VV met name als de huidige huurder van deze locatie naar de nieuwe supermarktruimte aan de Willibrordusstraat zal verhuizen. In het kader van deze zienswijze leggen wij u ter bewaring van onze rechten dan ook concreet de vraag voor waarom u van mening bent dat de locatie van VV, naast de gewenste ontwikkeling aan de Willibrordusstraat, als supermarkt in gebruik kan blijven. Met andere woorden, hoe verantwoordt u deze bestemming? Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient immers een duurzaam gebruik van gronden en opstallen te worden nagestreefd. Als nu al te voorzien valt dat de huidige huurder van VV naar de nieuwe locatie aan de Willibrordusstraat verhuist en de locatie van VV na zijn vertrek niet door een nieuwe supermarkt in gebruik zal worden genomen, zult u zich moeten buigen over de vraag welke andere mogelijkheden er zijn om deze vrijkomende ruimte voor leegstand en verpaupering te behoeden.

7. Ten aanzien van het risico van winkelleegstand gelden bovendien de bijzondere uitgangspunten waaraan de toelichting van een bestemmingsplan ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet voldoen, de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de plantoelichting blijkt niet dat u deze wettelijk verankerde uitgangspunten in uw beoordeling heeft betrokken. VV verzoekt u dan ook om dat alsnog te doen.

Wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid

8. VV heeft in het kader van de inspraak op het voorontwerp van het bestemmingsplan gevraagd om uitbreidingsmogelijkheden van haar panden aan de Feurthstraat. Burgemeester en Wethouders (verder: B&W) hebben ons bericht dat zij momenteel geen ruimte voor uitbreiding zien. Zij zijn slechts bereid (indirect) een uitbreiding toe te staan door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Op de gronden toebehorend aan VV, alsmede op aangrenzende gronden ten oosten van de Willibrordusstraat rust de bestemming Centrum 2. Op de verbeelding is aangegeven dat voor een deel van de gronden met deze bestemming (het achter de bebouwing gelegen parkeerterrein) wetgevingzone-wijzigingsgebied 1 geldt. Blijkens artikel 12.2 van de regels hebben B&W de bevoegdheid om de bestemming binnen deze zone, ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande supermarkt, die binnen de bestemming Centrum 2 alleen is toegestaan op de gronden met de nadere aanduiding 'supermarkt', te wijzigen.
9. Het is vaste jurisprudentie dat in een dergelijke wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate en door objectieve normen moet worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik kan worden gemaakt. Het valt VV op dat de wijze waarop van de bovenvermelde wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt onder meer is verbonden aan het criterium dat de belangen van derden 'niet onevenredig' mogen worden geschaad. Hoewel VV de strekking van deze bepaling wel begrijpt, meent zij dat deze norm dermate vaag is dat het voor VV niet duidelijk is wanneer daarvan sprake zou zijn. Derhalve is voor haar ook niet duidelijk wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Zij verzoekt u dan ook de criteria van de wijzigingsbevoegdheid nader te preciseren.
10. Voorts is VV van mening dat de uitbreiding van haar supermarkt aan de Feurthstraat niet per definitie de noodzaak brengt een doorsteek te maken van haar parkeerterrein naar de Willibrordusstraat. Het huidige parkeerterrein kent ook geen doorsteek aan de zijde van de Willibrordusstraat, aangezien het aan die zijde is bebouwd door de bestaande aan VV toebehorende bebouwing waarin thans een supermarkt is gevestigd en die ook als zodanig is bestemd. De afwikkeling van het bezoekersverkeer van en naar het parkeerterrein achter de bestaande supermarkt verloopt via de Swentibolstraat en de Feurthstraat. Afhankelijk van de vormgeving zou dit bij een uitbreiding van deze supermarkt zo kunnen blijven. In ieder geval staat niet op voorhand vast dat een verantwoorde afwikkeling van het bezoekers- en bevoorradingsverkeer bij een uitbreiding van de bebouwing (supermarkt) van Via Vastgoed uitsluitend mogelijk is door een extra doorsteek te maken naar de Willibrordusstraat. Via Vastgoed verzoekt u dan ook dit criterium opnieuw te bezien en de eventuele noodzaak daarvan in het geval van een uitbreiding van de supermarkt in de panden/percelen van VV inzichtelijk te maken.

11. VV heeft in het kader van de inspraak op het voorontwerp aangegeven dat zij graag de mogelijkheid zou hebben om aan de Willibrordusstraat een entree te maken naar de huidige supermarkt in haar pand. Hoewel in de reactie op deze inspraak door B&W is aangegeven dat in het ontwerp bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen waarmee een directe entree aan deze zijde kan worden gemaakt, heeft VV deze bevoegdheid niet in het ontwerp bestemmingsplan kunnen terugvinden. Het ontwerp bevat alleen een algemene afwijkingsbevoegdheid in regel 11. Die is beperkt tot zeer marginale afwijkingen ten behoeve van kleine bouwwerken (luiffels, nutsvoorzieningen etc.). Een entree aan de zijde van de Willibrordusstraat is alleen mogelijk als de gronden tussen de bestaande supermarkt en de Willibrordusstraat eveneens de nadere aanduiding supermarkt krijgen. Als dit afhankelijk zou moeten worden gesteld van een specifieke afwijkingsbevoegdheid, zal deze bevoegdheid alsnog moeten worden opgenomen. Een ingang van de supermarkt aan het Willibrordusstraat, biedt bezoekers van de supermarkt aan de Feurthstraat immers de mogelijkheid om deze supermarkt via een goed gedimensioneerde ingang, vanaf een redelijk rustige straat te betreden. VV verzoekt u dan ook het definitieve bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen.

Conclusie

12. VV verzoekt u het bestemmingsplan Centrum Susteren met inachtneming van voorgaande zienswijzen vast te stellen.

Hoogachtend,

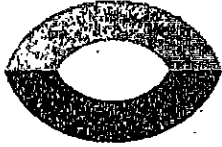
W.G.B. van de Ven



Bijslage 1.

RIALTO

vastgoedontwikkeling



Rialto Vastgoedontwikkeling bv

Victorialaan 15

Postbus 3009

5203 DA 's Hertogenbosch

T 073 751 1788

F 073 751 1789

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 bijslage 1 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

RIALTO

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 welzijn 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.

RIALTO

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 bebouwingmogelijkheden 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.

RIALTO

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

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.

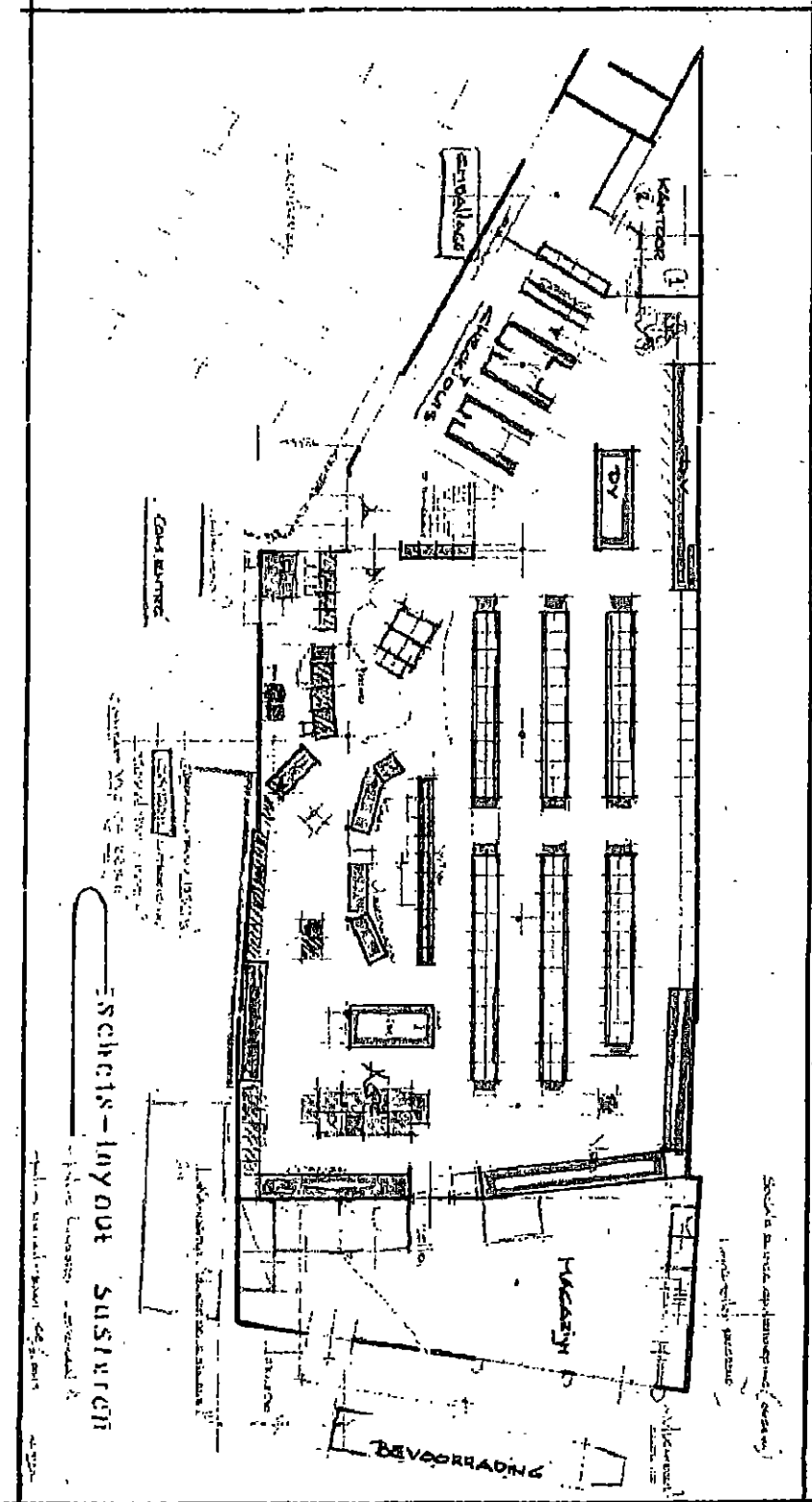
Toelichting

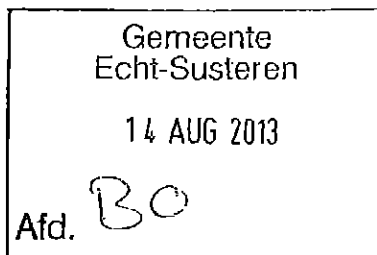
- Beide supermarktlocaties moeten geschikt zijn voor zowel een full-service supermarkt als een discount supermarkt, dit mede in het kader van de vrije marktwerking. In o.a. 5.1.2 en 5.4.1 worden de locaties gekoppeld aan een beoogd type supermarkt, dit aanpassen en neutraal aangeven.
Wordt aangepast.

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.

RIALTO

Bijlage II: Voorstel tijdelijke uitbreiding Plus supermarkt





AAANTEKENEN R207249957
De gemeenteraad van de
gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL ECHT

cc MH
BB

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i> 14 augustus 2013	<i>Ons kenmerk</i> R207249957	<i>Behandeld door</i> mr. L.M.A. Schrieder
<i>Onderwerp</i> Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren en het ontwerpexploitatieplan Centrum Susteren	<i>Uw kenmerk</i>	Telefoon (088) 462 37 00 Fax (088) 462 27 99 klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Op 14 augustus 2013 per fax (aan faxnummer 0475-478755) en per aangetekende post verzonden.

Geachte leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders heeft bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Centrum Susteren en het ontwerpexploitatieplan Centrum Susteren ter inzage ligt. Graag maak ik namens cliënt, Gerard Peters Beleggingen B.V. en Gerard Peters Beheer B.V., Ruitersweg 2, 6114 XZ Susteren van de geboden gelegenheid gebruik om hieromtrent bij uw raad een zienswijze in te dienen. Ik doe dat met deze brief.

Feitelijke situatie

Het grootste deel van het plangebied, te weten circa 3.800 m², is bij cliënt in eigendom. Cliënt is dus zondermeer als belanghebbende aan te merken.

Overleg

Cliënt heeft, gelet op zijn grondpositie, zelf diverse plannen ontwikkeld met betrekking tot het centrum van Susteren. Helaas zijn deze plannen door uw gemeente niet overgenomen en heeft u besloten een eigen plan in procedure te brengen. Cliënt stemt niet in met het betreffende plan, mede gezien de achtergrond van de eigendom van de gronden en het feit dat de plannen van uw gemeente afbreuk doen aan zijn eigendomssituatie.

Financiële haalbaarheid / economische uitvoerbaarheid

Cliënt betwist dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd nu het merendeel van de gronden bij cliënt in eigendom is en met cliënt nog op geen enkele wijze overeenstemming is bereikt ter zake van de verkrijging van die onroerende zaken.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
14 augustus 2013

Bestemd voor
Gemeente Echt-Susteren

Bladnummer
2

In dit kader wijs ik u er ook op dat het college het aan de hand van het exploitatieplan doet voorkomen alsof "slechts" een gat van anderhalf miljoen moet worden gedicht maar dit gat is toch echt vele malen groter. Ik teken hierbij aan dat de ramingen van de door het college ingeschakelde taxateur niet reëel zijn noch de toets der zorgvuldigheid kunnen doorstaan.

Parkeerplaatsen

Ik merk verder namens cliënt op dat het aantal parkeerplaatsen volstrekt onvoldoende is gelet op de invulling van het plangebied. Het plan is bovendien innerlijk tegenstrijdig nu uit de verkeerskundige afwikkeling blijkt dat er 303 parkeerplaatsen nodig zijn om de in de parkeerbehoefte te voorzien terwijl er slechts 292 parkeerplaatsen gerealliseerd worden. Ik wijs u er daarbij tevens op dat die 292 parkeerplaatsen veelal bestaande parkeerplaatsen betreffen die in gebruik zijn bij omwonenden en personeel van de winkels. Ook zijn de parkeerplaatsen van het medisch centrum, het betreft circa 60 parkeerplaatsen, ten onrechte meegeteld. Deze parkeerplaatsen zijn namelijk veel te ver van het centrum gelegen.

In dit kader kan ook niet onvermeld blijven dat het plan voorziet in het gedeeltelijk realiseren van de parkeerplaatsen op het deel van het terrein waarop thans nog onroerende zaken van cliënt zijn gelegen. Het plan van uw gemeente is dus ook op dit punt niet uitvoerbaar zonder dat met cliënt overeenstemming is bereikt over in ieder geval dat gedeelte van het eigendom van cliënt. Ik hecht er aan op te merken dat cliënt zich ook verzet tegen het plan voor zover daarbij wordt uitgegaan van het zonder toestemming van cliënt amoveren van onroerende zaken.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en in overleg te treden met cliënt.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R207249957 te vermelden?

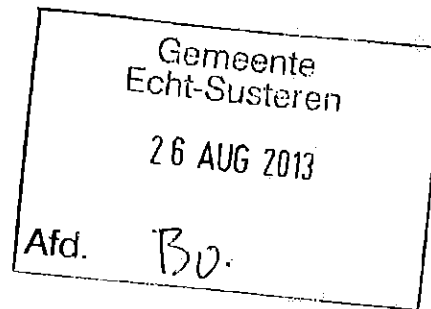
Met vriendelijke groet,

mr. L.M.A. Schrieder

senior jurist Bestuursrecht

Dennis Peters.

Looierstraat 1
6114 XG Susteren.
Telefoon.: 06-46 29 18 67



Susteren, 14-8-2013

Faxbericht:

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL Echt
Faxnummer: 0475-478755

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan centrum Susteren

Behandeld door: D. Peters.

Geachte leden,

Bijgaand zend ik U mijn zienswijze betreffende pand Feurthstraat 11 te Susteren.

Totaal aantal bladen inclusief dit voorblad 2 stuks.

M.vr.gr.

Dennis Peters.

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Echt - Susteren
Postbus 450
6100 AL Echt

Susteren, 14 augustus 2013

Betreft: zienswijze met betrekking tot ontwerp omgevingsvergunning voor het veranderen van de bestemming van Feurthstraat 11 te 6114 CZ Susteren.

Geachte leden van de raad,

Drie jaar geleden kocht ik het pand Feurthstraat 11 te 6114 CZ Susteren. Het was mijn bedoeling om de benedenwoning met de winkel te verbinden, zodat een grotere winkelruimte ontstond, die ik wilde verhuren.

Nu, enkele jaren later, kom ik tot de conclusie dat mijn wens van toentertijd niet realistisch was. De ruimte die hierdoor ontstaat is economisch niet efficiënt genoeg. Het worden twee lange smalle ruimten, die door ondernemers als onaantrekkelijk worden ervaren.

Ook is het ontbreken van parkeerruimte in de naaste omgeving een groot gemis. Men merkt nu al dat er op diverse momenten een groot verkeersprobleem is. Mensen zoeken op allerlei manieren een plek om hun auto kwijt te worden, wanneer ze op dit moment in de nabijheid van het pand moeten zijn. Er is geen mogelijkheid om parkeergelegenheid bij het pand te maken.

Verder zal het pand buiten het nieuw te vormen winkelcentrum komen te liggen. Dit trekt ondernemers natuurlijk ook niet aan. Zij hebben de voorkeur aan een pand in de directe omgeving van andere winkels en verdere faciliteiten.

Tevens verklaart U dat er op dit moment teveel winkelvloeroppervlakte voor Susteren is.

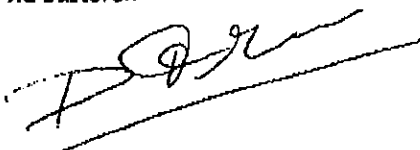
Tot slot ligt het pand al zo'n tiental jaren leeg. Het heeft daardoor een indruk van een inefficiënt gebouw. Dat er andere zaken in geweest zijn die geen positief bedrijfsresultaat wisten te behalen spreekt dan hierin mee.

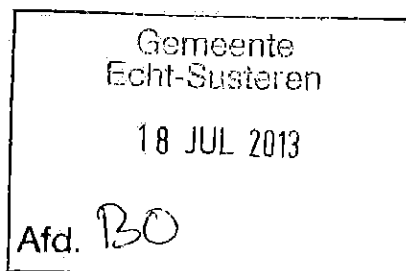
Om deze redenen wil ik het pand ombouwen tot een pand dat uitsluitend voor bewoning geschikt is. Hierdoor zal de uitstraling van het pand weer beter worden en zal de omgeving ook een positievere aanblik krijgen.

Ik verzoek U dan ook gezien het bovenstaande mij toestemming te geven tot het verbouwen van het pand van woonhuis/winkel tot woonhuis.

Hopende op uw welwillende medewerking, verblijf ik met de meeste hoogachting,

Dennis Peters
Looierstraat 1
6114 XG Susteren





cc Griffie

De raad van de gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL ECHT

Cluster/Bureau BR
Ons kenmerk 2013/41688
Vpl. Nummer
E-mail hpd.lahaye@prvlimburg.nl
Bijlage(n)

Behandeld H.P.D. Lahaye
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 74 22
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 17 juli 2013
VERZONDEN 17 JUL 2013

Onderwerp

Artikel 3.8. lid 1 Wro Ontwerp-bestedingsplan "centrum Susteren", hierna te noemen het plan

Geachte raad,


Uw verzoek hebben wij op 27 juni 2013 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

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 voorontwerp van het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het indienen van een opmerking. Ook de beoordeling van het ontwerp-plan geeft geen aanleiding tot verder procedures. Het plan heeft daarmee onze instemming.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,



drs. M.G.P.I. Arts,
clustermanager Ruimte
werkveld Beleid