

Nota zienswijzen

bestemmingsplan

“Centrum Echt“

(NL.IMRO.1711.BP20200120)

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
A. Procedure	2
B. Ingekomen zienswijzen	2
2. SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT	3
3. WIJZIGINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN NAV ZIENSWIJZEN	109

1. INLEIDING

Inleiding

Het bestemmingsplan “Centrum Echt” is gericht op een kwaliteitsverbetering voor het centrum van Echt, zoals aangeven in het stedenbouwkundig plan. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden de randvoorwaarden voor de benodigde kwaliteitsimpuls gecreëerd: een compact, goed ontsloten, centrum voor Echt met voldoende parkeergelegenheid. Daarin is voor het terrein van De Valk een hoogwaardige invulling met een foodmarkt opgenomen, die voor meer vitaliteit in het kernwinkelgebied moet zorgen door het aantrekken van extra bezoekers.

A. Procedure

Op 20 november 2019 is in het cultuurhuis Edith Stein een algemene informatiebijeenkomst gehouden over de ontwikkelingen in het Echter Centrum, waarbij de gelegenheid is geboden om vragen te stellen. Van 20 december 2019 tot en met 16 januari 2020 heeft het voorontwerpbestemmingplan een inspraakprocedure doorlopen. Er zijn diverse inspraakreacties ingekomen, naar aanleiding waarvan een aantal wijzigingen is aangebracht in het bestemmingsplan. In die periode is ook vooroverleg met de betrokken instanties en buurgemeenten gevoerd.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure ex artikel 3.8 e.v. Wet ruimtelijke ordening heeft het bestemmingplan ter inzage gelegen van 12 juni t/m 23 juli 2020.

B. Ingekomen zienswijzen

Tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn 35 zienswijzen ingekomen, allen binnen de gestelde termijn. Ze voldoen ook voor het overige aan de indieningsvereisten, zodat ze allen ontvankelijk zijn. In hoofdstuk 2 wordt de samenvatting van de zienswijzen weergegeven en wordt elke zienswijze voorzien van een gemeentelijk standpunt. De samenvattingen van de zienswijzen hebben tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Indien een onderdeel niet letterlijk is verwoord in de samenvatting, dan betekent dit niet dat dit onderdeel niet is meegewogen of buiten beschouwing is gelaten in de beoordeling. In hoofdstuk 3 zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan weergegeven. De reacties van natuurlijke rechtspersonen zijn in dit rapport geanonimiseerd.

2. SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond
--

Samenvatting zienswijze

Het Waterschap geeft aan dat de verbeelding niet in overeenstemming is met de legger van het Waterschap. Het gaat hier met name over de zonering (profiel van de vrije ruimte) en het vlak Waterstaatswerk ter plaatse van overkluizingen en duikers.

Standpunt gemeente

De legger is abusievelijk niet goed overgenomen op de verbeelding. Bij vaststelling van het bestemmingplan zal dit worden gecorrigeerd.

Conclusie: de zienswijze is gegrond: de legger van het Waterschap wordt in het bestemmingplan opgenomen.

2. Indiener zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft als eigenaar van het aangrenzende perceel moeite met de verhoging van het bebouwingspercentage van 30 % naar 60 % ter plaatse van de bouwblokken binnen de bestemming Gemengd- Aanloopgebied aan de Diepstraat (ten opzichte van het voorontwerpplan). Bovendien komen er 12 woningen in plaats van 2 woningen met kantoor. Hij vreest voor aantasting van de privacy en druk op de aangrenzende biotoop.

In eerdere gesprekken met de gemeente is afgesproken dat er een groene buffer komt tussen de gracht en de nieuwe bebouwing, e.e.a. voor noodzakelijk onderhoud en voor de wenselijke functie wandelgebied. In het bestemmingsplan komt deze groene buffer niet terug.

Aan de zijde van het gebied met de bestemming Gemengd –uit te werken loopt een geluidzone over zijn perceel.

Dat is niet wenselijk voor zijn welzijn en dat van de voorkomende diersoorten, w.o. knobbelzwanen en ijsvogels, die niet in de inventarisatie zijn opgenomen.

Ook daar is het wenselijk dat er een groene buffer komt om geluidhinder en bebouingsdruk op te vangen. De bestemming Gemengd – uit te werken is te vaag. Reclamant verzoekt om duidelijkheid cq. een gesprek hierover met de gemeente.

Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen aan de west- en aan de zuidzijde zal er sprake zijn van waardedaling van zijn eigendom. Voor het overige uit reclamant lof voor het centrumplan.

Standpunt gemeente

Het bebouwingspercentage is inderdaad verhoogd van 30 naar 60 % ten opzichte van het voorontwerpplan. 30 % is een te laag percentage om de aanwezige opstallen juridisch te regelen. 60% is een algemeen gangbaar bebouwingspercentage in de rand van het centrumgebied.

In de wijzigingsbevoegdheid, die voor het perceel is opgenomen, zijn maximaal 12 woningen opgenomen in maximaal 2 gebouwen. Het realiseren van 12 woningen is nu nog geen recht, daar zal eerst een wijzigingsprocedure gevolgd moeten worden.

De groene buffer waarover met de gemeente besproken is, wordt in de wijzigingsbevoegdheid meegenomen.

Daarvoor wordt de voorwaarde opgenomen dat aan de noordzijde, tegen de perceelsgrens met landgoed Huis Verduynen een onbebouwde zone/groen buffer wordt gerealiseerd van minimaal 12 meter diep. Ook wordt een wandelroute gerealiseerd vanaf de Diepstraat achter langs het gebouw.

Het bouwblok wordt daarmee verkleind, het bebouwingspercentage wordt niet omlaag gebracht. Er blijft op die manier voldoende ruimte om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

De geluidzone, die over het perceel loopt is de zone van het bedrijventerrein De Loop. De zone is berekend aan de hand van de bedrijvigheid, die is toegestaan op het bedrijventerrein en is daarmee een gegeven.

Die zone staat los van het nieuwe bestemmingsplan. Overigens is het perceel van reclamant niet opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Echt, maar in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied. De aanwezige knobbelzwanen en ijsvogels zijn niet opgenomen in de inventarisatie, omdat ze niet tot de beschermde vogelsoorten ingevolge de Wet Natuurbescherming behoren.

Conclusie: deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De wijzigingsbevoegdheid in "wetgevingzone - wijzigingsgebied 3" wordt gewijzigd: het bouwvlak op de verbeelding wordt verkleind en de voorwaarden

worden aangevuld met het realiseren van een groene buffer op de grens met het landgoed en met de aanleg van een wandelpad achter het toekomstige gebouw.

3. Vereniging van Eigenaren Molenbeeck, p.a. Wijnstraat 71, 6101 AK Echt

Samenvatting zienswijze

De vereniging vreest als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan Centrum Echt gezondheidsrisico's door geluid-, reuk-, stank – en lichtoverlast en stress. Ook wordt gevreesd voor een waardedaling van de appartementen van Residentie Molenbeeck. Dit alles vanwege de toegestane horeca-functie (categorie 1) op de begane grond binnen de bestemming Centrumdoeleinden. Tegen overige commerciële doeleinden bestaat geen bezwaar.

Verder wordt aangegeven dat het geen zin heeft om horeca toe te laten, er wordt geen (horeca)tussenstop door bezoekers van het centrum dan wel De Valk gemaakt bij Molenbeeck.

Standpunt gemeente

Voor de begane grond van Molenbeeck verandert er functioneel niets met dit bestemmingplan. Het voorgaande bestemmingsplan Stedelijk Gebied geeft voor het betreffende perceel ook de bestemming Centrum Echt aan, waarbij horeca in de categorie 1 is toegestaan. Horeca categorie 1 betreft horeca, die conform de definitiebepalingen uit het bestemmingsplan qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en daarmee net zoals onder de voorgaande bestemmingsplan uit ruimtelijk oogpunt passend wordt geacht.

De bestemming Centrum Echt wordt als passende bestemming gezien voor het kernwinkelgebied, zeker in het gebied grenzend aan het nieuwe project ter plaatse van De Valk.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Z Vastgoedmanagement, Akkerstraat 36, 5582 HC Waalre

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in tegen de bestemming van het pand Bovenste straat 111. Het gehele pand is bestemd voor Wonen. De benedenverdieping is in eigendom van reclamant, hier was recentelijk de ABN-AMRO-bank gevestigd.

In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand de bestemming Centrum-Echt, op de begane grond zijn diverse functies toegestaan en op de bovenverdiepingen wonen.

De eigenaar onderzoekt of de transformatie van de benedenverdieping naar wonen economisch verantwoord is. In dit stadium wenst hij de vigerende bestemming te behouden. Hij vreest structurele leegstand als dat niet zal worden teruggedraaid.

Tenslotte zij nog opgemerkt door bezwaarde dat het pand Bovenste straat 109G, dat is afgesplitst voor het plaatsen van een pinautomaat, ook de bestemming Wonen heeft in het nieuwe plan. Dit pand is meerjarig verhuurd aan ABN-AMRO.

Standpunt gemeente

De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is te komen tot een compacter centrum, waarbij in het aanloopgebied, waaronder het zuidelijk deel van de Bovenste straat, sprake zal zijn van overwegend woongebied met overige functies op de begane grond. Onder overige functies wordt hier onder meer verstaan kleinschalige bedrijvigheid (passend in een woonomgeving), dienstverlening en kantoren. Ook is op de begane grond één woning als recht toegestaan. Detailhandel en horeca zijn niet meer toegestaan, behalve in de panden waar deze functies nu nog aanwezig zijn (die worden aangeduid). In de panden Bovenste straat 109G en 111 is hier geen sprake van. Genoemde panden worden dan ook niet voorzien van een aanduiding detailhandel. De bestemming Wonen zal worden gewijzigd in de bestemming Gemengd-Aanloopgebied met de aanduiding Wetgevingszone-Wijzigingsgebied 2 .

Aangezien wordt onderzocht of het realiseren van woningen economisch verantwoord is door de eigenaar, wordt voor het perceel (en een gedeelte van het naastliggend perceel) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 6 woningen. In dit transformatiegebied is Wonen de meest gewenste bestemming.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond: de bestemming Wonen wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd-aanloopgebied (zonder aanduiding detailhandel of horeca).

De meest wenselijke bestemming Wonen wordt voor het perceel opgenomen onder een wijzigingsbevoegdheid, met een maximum voor 6 extra woningen op de begane grond (totaal aantal wooneenheden 20).

5. Indiener zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat er wordt uitgegaan van een gedeeltelijke afsluiting van de Aasterbergerweg, het is niet duidelijk hoe dat precies gaat uitzien en ook niet of het voor alle gemotoriseerd verkeer geldt. De bereikbaarheid van de woning komt hierdoor in gevaar. Ook is het handhaven van de parkeerplaatsen langs de Aasterbergerweg noodzakelijk.

Verder richt de zienswijze zich tot de laad- en losplaats van de Jumbo, die wordt bevoorrad via de Aasterbergerweg. Laden en lossen brengt stank en geluidsoverlast met zich mee voor de aanwonenden. Die bevoorrading zou moeten worden verlegd naar de noordzijde, waar veel ruimte is en waar geen aanpalende woningen zijn.

Het vrachtverkeer blokkeert de weg, waardoor de bereikbaarheid van de woningen door de hulpdiensten in gevaar komt.

Ook wordt bezwaar geuit tegen de horeca-bestemming in het pand Maaseikerpoort 11.

Tenslotte is een nieuwe voetgangerspassage over de Molenbeek totaal overbodig. Nu is er sprake van een fraai parkje met hoogstambomen. Er ligt een prima weg over de Molenbeek richting Wijnstraat en Maaseikerpoort.

Standpunt gemeente

Het ligt inderdaad in de bedoeling om een deel van Aasterbergerweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en alleen voor langzaam verkeer in gebruik te nemen. Dit moet de verbinding tussen De Valk en het kernwinkelgebied aantrekkelijker maken. Dat geldt ook voor het realiseren van een nieuwe oversteek over de Molenbeek. Alles ter bevordering van een aantrekkelijke looproute van en naar het centrum.

Het gaat hier over een verkeersmaatregel en een inrichtingsplan, die op dit moment nog niet uitgewerkt zijn. Deze plannen zullen met de bewoners van de Aasterbergerweg besproken worden. De bereikbaarheid van de woningen (ook voor de hulpdiensten) mag daardoor nooit in gevaar komen. De woningen 1 t/m 9 blijven toegankelijk per auto.

Het handhaven van parkeerplaatsen (onderdeel inrichtingsplan) heeft als nadeel dat het een aantrekkelijke parkeerlocatie wordt voor bezoekers van het centrum. Dit gaat mogelijk overlast met zich meebrengen. Het doel is bezoekers per auto in deze straat te weren.

De bevoorrading moet via de Aasterbergerweg gebeuren. Dat is de meest veilige en praktische oplossing. Bevoorraden via de noordzijde levert onveilige situaties op, ter plaatse van het parkeerterrein kruisen de manoeuvrerende vrachtwagens het winkelend publiek. Daar komt nog bij dat de infrastructuur buiten het De Valk- terrein aangepast moet worden als via de noordkant wordt bevoorrad.

Wat betreft de laad- en losplaats geldt dat er geluidonderzoek is gedaan, waaruit blijkt dat aan de normen voldaan kan worden. Verdere voorwaarden ter beperking van overlast kunnen in de af te geven vergunning opgenomen worden, zoals bijvoorbeeld laden en lossen in het zogenaamde dagvenster. Het laden en lossen van vrachtwagens gebeurt overigens in pandig. Er komen enkele keren per dag vrachtauto's langzaam aangereden, steken terug in de overdekte laad- en losplaats en rijden rustig weer weg.

Overigens gaan de bewoners van de Aasterbergerweg erop vooruit gezien de forse afname van voorbijrijdend verkeer (auto's en vrachtauto's).

Het pand Maaseikerpoort 11 heeft de bestemming Centrum Echt in het voorliggende bestemmingsplan, net als in het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied. Hierbij zijn diverse functies toegestaan, waaronder horeca in de categorie 1. Horeca categorie 1 betreft horeca, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvevoorzieningen. De bestemming verandert hier dus niet.

De nieuwe brug over de beek is alleen bedoeld voor voetgangers en fietsers.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. Indiener zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Reclamante heeft bezwaar tegen de ontwikkeling op het terrein De Valk. Ze vreest geluid- en stankoverlast van de aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens ten behoeve van het laden en lossen; ook van de vervoersbewegingen tijdens de bouw. Verder bestaat er overlast door trillingen als gevolg van het zwaar vrachtverkeer, die schade aan haar woonhuis kunnen veroorzaken.

Ze vraagt zich af of er maatwerkvoorschriften opgesteld zijn voor het aantal vrachtwagens, de tijden van laden en lossen, de geluidsnormen van deze vrachtwagens. Op die manier kan de overlast voor de bewoners van de Aasterbergerweg beperkt worden. Als er een registratie wordt bijgehouden van het aantal vrachtwagens, kan om handhaving verzocht worden.

Ook informeert zij naar de aan- en afvoerroute van de vrachtwagens. Ze stelt daarbij voor om dit via de noordkant (St. Janskamp) te doen, en niet via de Aasterbergerweg.

Verder geeft ze aan dat bij de afsluiting van Aasterbergerweg wel de toegankelijkheid voor bewoners en bezoekers gegarandeerd moet zijn.

Tenslotte geeft ze aan dat een mondelinge toelichting niet mogelijk was toen ze in het gemeentehuis was om het plan in te zien en dat telefonische oproepen niet werden beantwoord.

Standpunt gemeente

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zo ook geluidonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek. Hierbij is bekeken naar de emissie van de activiteiten en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking van de nieuwe invulling bij De Valk. De resultaten tonen aan dat alles beneden de toegestane normen blijft. Er is zeker ook sprake van een minder belastende situatie vergeleken met de Bedrijfsbestemming, die in het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen. Het is nog niet inzichtelijk hoe de ontsluiting van het werkverkeer tijdens de uitvoering gaat gebeuren. Er zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met omwonenden, echter bij werk in uitvoering zal altijd enige hinder ontstaan.

De bevoorrading moet via de Aasterbergerweg gebeuren. Dat is de meest veilige en praktische oplossing. Bevoorraden via de noordzijde levert onveilige situaties op, ter plaatse van het parkeerterrein kruisen de manoeuvrerende vrachtwagens het winkelend publiek. Daar komt nog bij dat de infrastructuur buiten het De Valk- terrein aangepast moet worden als via de noordkant wordt bevoorrad.

Wat betreft de laad – en losplaats geldt dat er maatwerkvoorschriften in de af te geven vergunning opgenomen kunnen worden, zoals bijvoorbeeld laden en lossen in het zogenaamde dagvenster. Het laden en lossen van vrachtwagens gebeurt overigens in pandig. Er komen enkele keren per dag vrachtauto's langzaam aangereden, steken terug in de overdekte laad- en losplaats en rijden rustig weer weg. Overigens gaan de bewoners van de Aasterbergerweg erop vooruit gezien de forse afname van voorbijrijdend (vracht)verkeer.

Afsluiting van een weg betreft een verkeersmaatregel, de bereikbaarheid van aanwonenden en hulpdiensten zal daarbij altijd worden gegarandeerd. De woningen 1 t/m 9 blijven toegankelijk per auto.

Een mondelinge toelichting dan wel een mondelinge zienswijze kan altijd worden gemaakt op afspraak. Ook is reclamante teruggelid naar aanleiding van de telefonische oproepen.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. Indieners zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

Reclamanten brengen het volgende in tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum Echt: Voor de ontsluiting van het Ursulinenplein middels een verbindingsweg en een rotonde in de Zuiderpoort is geen noodzaak. De ontsluiting kan veel beter via de huidige ingang van het Ursulinenplein. De Palmbrugweg is een betere ontsluiting voor de Gamma, Welkoop, Aldi en Mc Donalds. Als gevolg van de aanleg van de rotonde wordt geluid- trillings- geur- en fijnstofoverlast ondervonden, m.n. op de balkons en patio's. Zeker daar 70 % van de bezoekers van het centrum gebruik zal maken van de verbindingsweg.

Appelanten vinden de uitkomsten van het akoestisch onderzoek niet bijzonder geloofwaardig. En vragen om een second opinion, waarbij concreet gemeten wordt op balkons en patio's. De realisatie van een transparant gebouw in combinatie met een doorgaande weg kent een akoestisch effect op de woningen van appelanten (geluidweerskaatsing). Verder zijn reclamanten van mening dat er geluidbeperkende maatregelen genomen moeten worden langs de rotonde en de verbindingsweg.

Er wordt inzicht gevraagd in de verkeersstromen van de bevoorrading van het Ursulinenplein via de nieuwe weg.

De effecten van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden worden gemist.

Voor wat betreft de trillinghinder wordt opgemerkt dat er geen onderzoek is gedaan. Er zijn enkel aannames op basis van het bouwjaar van de appartementen gedaan.

Tijdens de koop is meegedeeld aan appelanten dat in de wei, waar de weg wordt aangelegd en een transparant gebouw kan worden gerealiseerd, geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn vanwege het aanwezige tankstation.

Er is nu al parkeeroverlast. Door het beperken van lang parkeren op het Ursulinenplein neemt deze overlast toe.

Het verzoek luidt hier de parkeeroverlast aan de Zuiderpoort, Hofakker en Ursulinenplein nader te bekijken.

Standpunt gemeente

De kruising Zuiderpoort-Palmbrugweg staat qua verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid (oversteekbaarheid gemotoriseerd- en fietsverkeer) momenteel onder druk. De aanleg van de rotonde Zuiderpoort-Palmbrugweg is nodig voor een vlottere en veiligere verkeersafwikkeling op deze kruising. De locatie is onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016-2025.

Door deze nieuwe verbinding van Zuiderpoort naar het Ursulinenplein wordt het centrum vanuit het zuiden beter bereikbaar en wordt het Ursulinenplein voor bezoekers van buiten Echt beter vindbaar. Er vindt een betere spreiding van verkeer over de omliggende wegen plaats.

Overigens zal bij afsluiting van de Aasterbergerweg 80 % van het verkeer de noordelijke route (de nieuwe verbindingsweg) nemen als doorgaande route of om te parkeren bij De Valk. De resterende 20 % zal naar het centrum komen en op het Ursulinenplein parkeren. Van deze 20 % zal 70 % van de verbindingsweg Zuiderpoort-Ursulinenplein gebruik maken, de overige 30 % komt via de noordelijke route.

In bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting is dit percentage gekwantificeerd.

In het kader van het bestemmingsplan is een uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woningen. Hierbij is het effect van de toename van de verkeerstromen en de infrastructurele aanpassingen nader onderzocht. Uit de berekeningsresultaten volgt dat bij de woningen van de appellanten voldaan wordt aan de normwaarden uit de Wet geluidhinder en dat de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Geluidbeperkende maatregelen aan de nieuwe rotonde en de verbindingsweg zijn hierom niet noodzakelijk.

De nieuwe verbindingsweg naar het Ursulinenplein komt op circa 40 meter afstand van de balkons en de patio's van de woningen aan de Zuiderpoort te liggen. De afstand van de balkons en patio's tot de Zuiderpoort wijzigt nagenoeg niet. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de Zuiderpoort maatgevend is voor de geluidbelasting bij de woningen van de appellanten. De aanpassingen aan de Zuiderpoort leiden evenwel niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

De appellanten trekken de geloofwaardigheid van het akoestisch onderzoek in twijfel. Het onderzoek is uitgevoerd door een akoestisch adviesbureau met voldoende expertise op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen en geluid. Er is geen reden of aanknopingspunt naar voren gebracht voor twijfel aan de juistheid daarvan. Het staat de appellanten uiteraard vrij om op eigen kosten een contra-expertise uit te laten voeren.

Concreet meten van de geluidbelasting op de balkons en patio's is geen optie aangezien de toekomstige situatie er feitelijk niet is. Het berekenen van de geluidbelasting volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is een juiste methode om de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen bij een ontwikkeling als de onderhavige.

Met het akoestisch effect van een mogelijk gebouw naast de nieuwe verbindingsweg naar het Ursulinenplein is in het akoestisch onderzoek inderdaad geen rekening gehouden. In verband hiermee zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd waarbij dit effect nader is onderzocht. Deze berekeningen worden als aanvullende notitie bij het akoestisch onderzoek gevoegd en opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Uit de berekeningen volgt dat als naast de nieuwe verbindingsweg een gebouw conform de bouwregels van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, de geluidsbelasting vanwege de nieuwe verbindingsweg (30 km/uur weg) met maximaal 1 dB (afgerond) toeneemt. De absolute geluidbelasting bij de woningen van de appellanten bedraagt in dat geval niet meer dan 48 dB. Dit is een aanvaardbare geluidbelasting. Wat betreft de geluidbelasting vanwege de Zuiderpoort is er ook met een nieuw gebouw nog steeds geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder, en hoeven er geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.

De gecumuleerde geluidbelasting blijkt in de situatie met een nieuw gebouw, bij de woningen aan de Zuiderpoort onveranderd te blijven. Bij de woningen aan de Hofakker is in sommige waarneempunten zelfs sprake van een afname van de gecumuleerde geluidbelasting van afgerond maximaal 1 dB. Dit wordt mede veroorzaakt door de afschermdende werking van het nieuwe gebouw van een deel van de Zuiderpoort.

Geconcludeerd kan worden dat rekening houdend met het akoestisch effect van een mogelijk gebouw naast de nieuwe verbindingsweg naar het Ursulinenplein, nog steeds voldaan wordt aan de normwaarden uit de Wet geluidhinder en dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Ook is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit (fijnstof, stikstofdioxide) overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, de conclusie is dat het plan voldoet aan de wettelijke normstelling.

Gezien de afstand van de weg, in asfalt uitgevoerd, tot de woningen, met daartussen de beek en een groenstrook, zal de kans op trillingsoverlast nihil zijn. Verder is er sprake van een 30km-zone en zal zwaar verkeer (bevoorrading) via de noordzijde naar het plein rijden. Daarbij meegenomen dat het om goed gefundeerde woningen gaat, is de kans op hinder (zeer) beperkt.

De bevoorrading van de winkels aan het Ursulinenplein verandert niet en blijft plaatsvinden via de Diepstraat en Wijnstraat. Het wordt fysiek niet mogelijk voor zwaar verkeer om via de nieuwe ontsluitingsweg te rijden.

Uit uitgevoerd stikstofonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden.

In de wei naast het tankstation mogen ingevolge het vigerende bestemmingsplan geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden opgericht, zoals woningen en scholen.

Voor wat betreft de parkeeroverlast zij opgemerkt dat de nieuwe ontwikkeling bij De Valk geheel in de extra parkeervraag voorziet door de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Dit heeft geen nadelig gevolg voor het overige centrum.

Er is een onafhankelijk parkeeronderzoek uitgevoerd (november 2019 - Bijlage 5 Parkeeronderzoek programma centrum Echt) waarbij het centrumgebied inclusief het Ursulinenplein is onderzocht. In dit onderzoek is rekening gehouden met bewoners, werknemers en bezoekers.

Het Ursulinenplein is altijd al bedoeld voor centrum parkeren en niet voor lang parkeren.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond, in die zin dat er aanvullende berekeningen m.b.t. het akoestisch effect van het mogelijk op te richten gebouw zijn uitgevoerd.

Deze berekeningen worden in een aanvullende notitie op het akoestisch onderzoek in de bijlagen bij de toelichting opgenomen. De resultaten worden verwerkt in de toelichting.

8. Delfam B.V., p.a. Gelrestraat 20, 6101 EW Echt

Samenvatting zienswijze

Reclamant brengt namens Delfam BV een tweetal zienswijzen naar voren.

Ten eerste is het realiseren van een compact winkelcentrum aan de noordzijde van de Bovenste Straat, de Plats en het Ursulinenplein niet realistisch en niet haalbaar, omdat het voor de eigenaren en exploitanten van het zuidelijk deel financieel niet mogelijk is aldaar een pand te huren of te kopen. Ook zijn er onvoldoende geschikte leegstaande panden, die een rendabele exploitatie mogelijk maken.

Delfam is eigenaar van diverse panden in de Gelrestraat en Bovenste Straat, alwaar de bestemming detailhandel is komen te vervallen met de nieuwe bestemming Gemengd-aanloopgebied. De bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied wordt zonder overleg en zonder belangenafweging gewijzigd. De rechten van laatstgenoemd bestemmingsplan moeten worden gerespecteerd. Het wegbestemmen betekent een enorme waardedaling van de panden. Ook zal de verhuurbaarheid ernstig worden belemmerd. Het realiseren van woningen is onmogelijk omdat de panden daarvoor te klein zijn.

Het verzoek is om de bestemming detailhandel weer voor de panden Gelrestraat 2, 4, 6, 8 en 10 en Bovenste straat 51 op te nemen in het bestemmingsplan. Indien dat niet zal gebeuren, zal er een verzoek tot planschade worden ingediend.

Als tweede verzoekt hij voor het pand Bovenste Straat 51 de bestemming horeca categorie 1 en 2 op te nemen.

Standpunt gemeente

Het doel van het bestemmingsplan is van het centrum van Echt een compact en vitaal centrum te maken door het vestigen van een trekker op het De Valkterrein, waarvan een deel van de bezoekers het centrum bezoekt. Het zuidelijk deel van de Bovenste Sstraat en Gelrestraat wijzigt in straten met een overwegend woonkarakter, waar ook andere functies (geen detailhandel) zijn toegestaan. In dit deel moet uitvoering worden gegeven aan de transitieopgave voor wonen. Er zijn nog slechts enkele winkels aanwezig in dat gebied. Voor het overige is er sprake van langdurige leegstand. De aanwezige winkels krijgen de aanduiding "detailhandel", waarmee het gebruik voortgezet mag worden.

Voor de panden Gelrestraat 2, 4, 6 en 8 is de bestemming Gemengd-aanloopgebied opgenomen, e.e.a. conform feitelijk gebruik van de panden: schoenmaker, barbershop en leegstaande panden. Gelrestraat 10 is een niet bestaand adres in de gebouwenregistratie. De bestemming Detailhandel wordt aangeduid als die ook daadwerkelijk aanwezig was op het moment van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan dan wel indien daartoe een concreet voornemen bestond. Dit laatste is door reclamant niet aannemelijk gemaakt.

Voor het pand Bovenste Straat 51 is al de functieaanduiding "horeca van categorie 1" alsmede de functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd – detailhandel ondersteunend" opgenomen. Gezien het feitelijk gebruik, horeca, die ook buiten de winkeltijden geopend is wordt de functieaanduiding "horeca tot en met categorie 2" toegevoegd.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond: naar aanleiding van deze zienswijze wordt voor het pand Bovenste straat 51 de aanduiding "horeca tot en met categorie 2" toegevoegd, hetgeen inhoudt dat in voornoemd pand horeca categorie 1 en 2 is toegestaan.

9. Dolcino, Bovenste straat 51, 6101 EH Echt

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte van de nieuwbouw (4,5 lagen) aan de overzijde van de Bovenste straat, tegenover de Dolcino. Dit vanwege de bezonning op het terras van zijn horecazaak. Het verzoek is de hoogte van de betreffende bebouwing omlaag te brengen.

Standpunt gemeente

Het vigerende bestemmingsplan Stedelijk gebied staat ter plaatse een bouwhoogte van max 12 meter toe met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10 % (totaal 13,20 meter).

In het ontwerpbestemmingsplan Centrum Echt was ter plaatse een bouwhoogte van 15 meter als maximum opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal een maximale bouwhoogte van 13,50 meter over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelgrens aan de zijde van de Bovenststraat worden voorgeschreven. Derhalve wordt de maximale hoogte binnen de Uit te Werken wonen-bestemming verlaagd naar 13,50 meter over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelgrens aan de zijde van de Bovenststraat. Voor het overige deel van de bestemming "Wonen – Uit te werken" (vanaf een diepte van 10 meter vanaf de zijde van de Bovenstestraat) wordt een maximale bouwhoogte van 15 meter gehandhaafd.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte van de bestemming "Wonen – Uit te Werken" (art. 17) ter plaatse aan de zijde Bovenste Straat derhalve gewijzigd van maximaal 15 meter in maximaal 13,5 meter. Het verschil in de maximale bouwhoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is daarmee marginaal en leidt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een goed woon- en leefklimaat, niet tot onevenredige gevolgen voor de omgeving.

Naar aanleiding van deze zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd met als maximale bouwhoogte 13.50 meter.

De conclusie daarvan is dat het terras beperkt achteruit gaat qua bezonning in de middag. De plaatjes uit de studie worden in de bijlagen bij de toelichting opgenomen. In bijlage 1 is een uittreksel bijgevoegd.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond, naar aanleiding van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte binnen de bestemming "Wonen – Uit te werken" (art. 17) aan de zijde Bovenste Straat gewijzigd van maximaal 15 meter in maximaal 13,5 meter, over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelgrens aan de zijde van de Bovenststraat.

10. Stichting Open jongeren centrum Echt (The Curve), Diepstraat 3B, 6101 AT Echt

Samenvatting zienswijze

De stichting maakt bezwaar tegen de plannen, zoals ze zijn opgenomen voor het noordelijk deel van de Diepstraat, waar The Curve nu is gevestigd.

Ze begrijpen dat de huidige gebouwen niet representatief zijn en gesloopt moeten worden. Het gaat om tweedehands bouwketen, die de gemeente 35 jaar geleden beschikbaar heeft gesteld en steeds zijn onderhouden door de stichting. Van een definitief gebouw is het nooit gekomen, ondanks dat de stichting zich bewezen heeft voor de Echter jongeren. Dit bestaansrecht is na het sluiten van de Stoba alleen maar toegenomen. Ook fungeert het gebouw als repetitielokaal voor bands en is het opgenomen in de culturele route van het Connect College. Er zijn nauwelijks klachten ontvangen uit de buurt. Primair wenst de stichting dan ook op die locatie te blijven zitten.

Ze geven aan dat de sportzaal, ook gelegen aan de Diepstraat, wel goed functioneel te maken is voor hun activiteiten (en ook voor andere verenigingen en evenementen); multifunctioneel inzetbaar en met een representatieve uitstraling. Het is zonde om dat gebouw te slopen. Bovendien heeft er in het centrum van Echt kaalslag plaatsgevonden in de horeca en in verenigingsgebouwen door verplaatsing naar De Bandert.

Het verzoek is kortom de plannen aan te passen voor het noordelijk deel van de Diepstraat en daarmee ruimte te bieden voor de stichting en voor de Echter jeugd.

Standpunt gemeente

De gemeente wenst voor het gehele gebied een nieuwe representatieve ontwikkeling te realiseren. Dit betekent dus dat de nog aanwezige bebouwing gesloopt gaat worden.

In overleg met de Stichting Open Jongeren Centrum zal gezocht worden naar een alternatief, als de plannen voor het gebied concreet gaan worden.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond. Ze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Indiëners zienswijze 11

Samenvatting zienswijze

De Bovenste straat van Echt kent een eigen identiteit met voor 2/3 oorspronkelijke, klassieke gevels. Een aangename mix met een eigen identiteit. Het is zeker geen armoedig centrum uit de jaren 70. Wel is er op diverse plaatsen sprake van achterstallig onderhoud. De eigen identiteit vergroot het onderscheidend vermogen. Hier ligt de basis voor verbetering van het centrum.

De vestiging van een publiekstrekker bij De Valk zal positief zijn voor de Bovenste straat (druppel-effect). Er worden mensen aangetrokken en indirect winkels. De gehele openstelling van de Bovenste Straat is daarbij een positieve bijdrage.

Reclamanten sommen een aantal bezwaren en aanbevelingen op:

1. Er ligt een onvolledig bestemmingsplan voor: een aantal deelonderzoeken zijn aangemerkt als nog te onderzoeken cq. nader te bepalen;
2. Het wooncomplex in het Zuidelijk deel beslaat de helft van de straatwand en wordt in 4,5 lagen uitgevoerd. Een bouwhoogte die niet past in het straatbeeld. Voor het overig deel van de Bovenste Straat geldt geen hogere toegestane hoogte (ongelijkheid);
3. De verkeersstructuur rondom De Valk wordt in detail gepresenteerd in het bestemmingsplan, in het centrum wordt het afgedaan als een verkeersmaatregel en wordt de beslissing overgelaten aan de burger.
4. De afstand van De Valk tot de Bovenste Straat is te ver voor winkelend publiek. In kleine winkelcentra moet de afstand tussen parkeren en winkelen in overeenstemming zijn met de tijd die er wordt verbleven. Daarom pleit de bezwaarder voor het inrichten van een winkelerf met parkeerplaatsen, waar de auto's ondergeschikt zijn aan de voetgangers en fietsers. Dit zeker in een tijd van vergrijzing. Ook zou gedeeltelijke openstelling al een verbetering inhouden voor de Bovenste Straat, bv tot 13.00 uur. Door de verbeterde bereikbaarheid van het Ursulinenplein en de nieuwe parkeerplaats bij De Valk ondervindt de Bovenste straat nog meer concurrentie.
5. Het plan om in het aanloopgebied detailhandel te saneren is alleen om de invulling van het De Valk-terrein mogelijk te maken. De termijn van 2 jaar tot de sanering is bovendien te kort.
6. De T-constructie gaat ten koste van het hoofdwinkelcentrum zoals historisch bepaald. Ook leidt dat tot planschade.
7. Detailhandel in non-foodsector kan niet worden uitgesloten op het De Valk terrein, zodat het een uitbreiding van het centrum inhoudt.
8. Dat de Aasterbergerweg een niet-representatieve entree van het centrum is, is onjuist. Als er restauratie van de gevel van De Valk heeft plaatsgevonden gaat het om een unieke entree;
9. In het noordelijk deel van de Bovenste straat moeten goede ontwikkelmogelijkheden komen: de verdiepingen ontwikkelen voor bv kantoren en woningen. Ook moeten het bebouwingspercentage 100 % zijn, zoals bij De Valk en het Ursulinenplein. Herbestemmen wordt hierdoor moeilijk.
10. De financiële onderbouwing ontbreekt. Er zijn reserveringen gedaan, doch het is onduidelijk of dat voldoende is. Bovendien moeten de middelen gelijk over het centrum verdeeld worden;
11. Er ontbreekt een gefaseerde planning van de uitvoering rondom de Valk. Hierdoor kunnen onderdelen niet uitgevoerd worden;
12. Met het doortrekken van de Diepstraat op de St. Janskamp wordt de Plats beter bereikbaar. Er is echter geen garantie dat de Diepstraat wordt verlengd;
13. Er is geen Plan van aanpak voor het noordelijk deel van de Bovenste straat. Met andere vastgoedeigenaren zijn gesprekken gevoerd, echter voor dit deel van het centrum is dat niet het geval;
14. Er komen een aantal parkeerplaatsen te vervallen, die gunstig liggen voor de Bovenste Straat. De nieuwe parkeerplaatsen bij de tandarts aan de Diepstraat zijn niet allemaal openbaar. Ook voorziet het plan niet in voldoende parkeergelegenheid voor de nog op te richten woningen;

15. Het pand Plats 12 kent 2 bestemmingen, door een stippellijn gescheiden. Indien er zowel horeca alsook detailhandel gevestigd mag worden is er geen bezwaar;

16. Dat het complex De Valk wordt aangepakt is lovenswaardig, de bestemming met foodretail is echter niet de juiste bestemming. Een leisurefunctie zou beter passen, dan is er geen concurrentie voor het bestaande centrum, maar is er wel sprake van verbreding.

La Place houdt bovendien concurrentie in voor de kleine horecazaken in het centrum.

De conclusie is dat het BRO-rapport geen daadwerkelijke stimulering inhoudt voor het centrum. Dat er meer synergie zal ontstaan dan in Veghel is niet gekwantificeerd.

Het bestemmingsplan is gemaakt ter onderbouwing van de foodmarkt. Voor een eerlijke concurrentie is een plan van aanpak voor de Bovenste Straat nodig.

Een publiekstrekker op de Bovenste Straat is de enige goede oplossing om de Bovenste straat te vitaliseren en aan te vullen met kwalitatieve winkels.

Als er schade wordt ondervonden naar aanleiding van dit bestemmingplan, zal een verzoek om planschade worden ingediend.

Standpunt gemeente

Ad 1. Voor het bestemmingsplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Indien reclamant bedoelt dat er in het kader van een uit te werken-bestemming of wijzigingsbevoegdheid nog aanvullend onderzoek gedaan moet worden, is dat juist. Zodra de invulling concreter wordt, zal in de te volgen Uitwerkings- dan wel wijzigingsprocedure onderzoek verricht worden.

Ook voor de eventueel te nemen verkeersmaatregelen loopt nog onderzoek. Dit gaat buiten het bestemmingsplan om.

Ad 2. Het vigerende bestemmingsplan Stedelijk gebied staat ter plaatse een bouwhoogte van max 12 meter toe met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid van 10 % (totaal 13,20 meter).

In het ontwerpbestemmingsplan Centrum Echt was ter plaatse een bouwhoogte van 15 meter als maximum opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal een maximale bouwhoogte van 13,50 meter over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelgrens aan de zijde van de Bovenste Straat worden voorgeschreven. Derhalve wordt de maximale hoogte binnen de bestemming "Wonen – Uit te Werken" verlaagd naar 13,50 meter voor het gedeelte over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelgrens aan de zijde van de Bovenste Straat. Voor het overige deel van de bestemming "Wonen – Uit te werken" (vanaf een diepte van 10 meter vanaf de zijde van de Bovenste Straat) wordt een maximale bouwhoogte van 15 meter gehandhaafd.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte van de bestemming "Wonen – Uit te Werken" (art. 17) ter plaatse aan de zijde Bovenste Straat derhalve gewijzigd van maximaal 15 meter in maximaal 13,5 meter. Het verschil in de maximale bouwhoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is daarmee marginaal en leidt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een goed woon- en leefklimaat, niet tot onevenredige gevolgen voor de omgeving.

De Omgevingscommissie MER beoordeelt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of een bouwplan past in het straatbeeld.

Ad 3. Bij De Valk gaat het om een nieuwe planologische invulling, vandaar dat de verkeersafwikkeling bekeken moet worden.

Het Echter centrum betreft een bestaande situatie: in de winkelstaat is nu sprake van een voetgangersgebied. Er loopt momenteel onderzoek, waarbij wordt bekeken of (gedeeltelijke) openstelling voor autoverkeer een mogelijkheid is.

Ad 4. De afstand van de entree van de foodmarkt tot de dichtstbijzijnde mogelijke centrumfunctie aan het Ursulinenplein (bestemming Centrum Echt) bedraagt slechts 40 meter.

Het al dan niet (gedeeltelijk) openstellen van de Bovenste straat is momenteel in onderzoek.

Ad 5. Het doel van het bestemmingsplan is het centrum compacter te maken, met aan de rand een trekker, die meer bezoekers naar het centrum trekt. Daarvoor wordt in de aanloopstraten, waar nu al veel

leegstand is of overige functies aanwezig zijn, ongebruikte detailhandelsbestemming verwijderd. De nu nog aanwezige detailhandel kan daar blijven bestaan, en wordt juridisch geregeld.

Het bieden van een termijn van twee jaar voorafgaand aan een planologische wijziging voor het alsnog invulling geven aan een (ongebruikte) bestemming, voldoet ruimschoots aan de in jurisprudentie aangenomen minimale termijn van één jaar.

Langdurige leegstand geeft aan dat een pand niet verhuurbaar is voor de functie Detailhandel. In plaats van detailhandel worden in de aanloopgebieden andere functies toegelaten, waaronder Wonen.

Ad 6. dat de T-constructie ten koste gaat van het hoofdwinkelcentrum is niet nader gemotiveerd. De T-constructie zorgt ervoor dat het compacter centrum wordt verbonden met de nieuwe foodmarkt.

Als reclamanten denken schade te lijden van deze planologische maatregel, dan kan een verzoek om planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ad 7. Binnen de bestemming Foodmarkt is alleen foodgerelateerde detailhandel toegelaten.

Om detailhandel binnen de bestemming Gemengd-De Valk uit te sluiten wordt de bedrijvenlijst aangepast: alle vormen van detailhandel worden hier uitgesloten. Ook wordt de bedrijvenlijst voor de bestemming Gemengd-Uit te werken, de indirecte bestemming waar nu een bouwverbod geldt, aangepast.

Ad 8. Als de restauratie en nieuwe invulling van De Valk een feit is, wordt de Aasterbergerweg inderdaad een representatieve straat. Doch als er geen nieuwe bestemming mogelijk wordt gemaakt, wordt er ook niet gerestaureerd. Dan blijft huidige bedrijfsbestemming gelden.

Ad 9. Op de verdiepingen worden eventuele nieuwe ontwikkelingen toegelaten middels een afwijkingsbevoegdheid van het college. Daarvoor zal een initiatief getoetst worden aan de opgenomen criteria.

Wonen wordt als meest gewenste bestemming voor de verdiepingen gezien ter bevordering van de levendigheid, ook na sluitingstijd.

Stedenbouwkundig gezien is het niet acceptabel om het met bebouwingspercentage op het achtererf naar 100 % te gaan: het betreft een bestaand gebied met bestaande bebouwing op de aanpalende percelen aan de achterzijde. In een maagdelijk gebied als het De Valk-terrein, waar geen aansluitende bebouwing is gelegen en aangrenzende grote parkeerplaats wordt aangelegd, is dit wel een aanvaardbaar bebouwingspercentage.

Ad 10. Er zijn voldoende middelen gereserveerd in de begroting en het meerjareninvesteringsprogramma voor het verbeteren van de infrastructuur van het centrumplan. Het hele centrum gaat profiteren van de verbeterde bereikbaarheid.

Ad 11. Planning van de bouw- en aanlegactiviteiten gaat om uitvoeringsaspecten. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan met de uitvoering worden gestart. De geldigheidsduur van een bestemmingsplan is in principe tien jaar. De initiatieven van het project De Valk en de gemeentelijke infrastructurele projecten zullen daarbij zo goed mogelijk worden afgestemd.

Ad 12. De verlengde Diepstraat wordt aangelegd, ook als de nieuwe ontwikkeling bij De Valk niet wordt gerealiseerd en ter plaatse de bedrijfsbestemming wordt gehandhaafd. Het gaat om verbeterde bereikbaarheid van het gehele centrum.

Ad 13. Voor het noordelijk deel van de Bovenste Straat wordt de bestemming uit het vigerend plan gehandhaafd. Hier verandert planologisch niets. Wel zal er onderzoek worden gedaan over het al dan niet gedeeltelijk openstellen van de Bovenste Straat.

Ad 14. Er komen parkeerplaatsen te vervallen als de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van woningen wordt toegepast. Voor dat project geldt dat aan de parkeernorm moet worden voldaan. Ook zijn er nieuwe openbare parkeerplaatsen gerealiseerd op het parkeerterrein bij de tandarts aan de Diepstraat (25 openbare parkeerplaatsen).

Ad 15. Het pand Plats 12 heeft de bestemming Centrum Echt, waarbij op de begane grond zowel detailhandel als horeca 1 zijn toegestaan. Voor het gedeelte dat aan de Plats is georiënteerd wordt bovendien horeca 2 toegelaten.

Ad 16. Een leisurefunctie is niet aan de orde voor dit deel van het De Valk-terrein, er ligt geen initiatief, en er is niet onderzocht of het planologische acceptabel is. Leisure is wel een mogelijke invulling voor het noordelijk deel van het gebied, waar nu nog de bestemming Gemengd-uit te werken geldt. Niet alleen de horeca binnen de foodmarkt houdt concurrentie in voor een andere horecazaak. Dat geldt voor iedere nieuwe horecazaak in het centrum, die binnen de bestemming Centrum-Echt rechtstreeks is toegelaten. Naast het toevoegen van horeca geldt dat in het aanloopgebied horecabestemmingen verdwijnen, waar zich onder het voorgaande bestemmingsplan concurrenten konden vestigen.

Het herbestemmen van het De Valk terrein is slechts een onderdeel van het bestemmingplan. In combinatie met de planologische wijzigingen in de rest van het plangebied vormt het bestemmingplan de juridische basis om het centrum compacter en vitaler te maken.

De gemeente is van mening dat de vestiging van de foodmarkt een stimulans inhoudt voor het centrum van Echt door het aantrekken van extra bezoekers. Dat er meer synergie dan in Veghel ontstaat, komt door de afstand van De Valk tot het Echter centrum.

En natuurlijk geeft iedere publiekstrekker een extra impuls aan de Bovenste Straat. Binnen de bestemming Centrum Echt liggen daartoe mogelijkheden.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond, naar aanleiding van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte binnen de bestemming "Wonen – Uit te werken" (art. 17) aan de zijde Bovenste Straat gewijzigd van maximaal 15 meter in maximaal 13,5 meter, over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelgrens aan de zijde van de Bovenste Straat.

12. Ondernemersvereniging Maasbracht, p.a. Suikerdoossingel 8, 6050 HP Maasbracht

Samenvatting zienswijze

Effecten ontwikkeling.

De *Effectenstudie Jumbo foodmarkt locatie De Valk* geeft geen volledig en juist beeld van de effecten van de ontwikkeling. De conclusie is dat de effecten op de omliggende kernen zeer beperkt is, behalve voor Ohé en Laak en Stevensweert. Deze conclusie wordt niet gedragen door de uitgevoerde berekeningen, waarbij aansluiting is gezocht bij de woonplaatsen in de regio en is de reistijd vanaf het middelpunt van de kern tot de locatie De Valk bekeken. Het moet gaan om het effect van de foodmarkt op de locatie waar mensen winkelen. De gebruikelijke manier om dat te berekenen is op basis van koopstroomgegevens uit het KSO. Die gegevens waren op dat moment beschikbaar en ook opgegeven als bron bij het onderzoek. Er kunnen dus geen conclusies worden getrokken over de effecten op het winkelaanbod in omliggende gemeenten, omdat de koopstroomgegevens niet zijn gebruikt.

De berekende effecten gaan uit van geen effect op de kernen waar geen supermarkt aanwezig is en waarvan de inwoners dus al in de omliggende kernen boodschappen doen. Er kunnen wel degelijk omzeteffecten zijn.

Als het effect wordt ingeschat op basis van de recente koopstroomgegevens, dat komt het omzeteffect op de kern Maasbracht uit op 7 % -14%. Dit maakt dat het rapport geen juiste en geen volledige weergave is van het effect van de foodmarkt op de omzet en het functioneren van winkelgebieden in de gemeente Maasgouw.

Bovendien zijn de effecten van andere toegelaten functies in het gebied niet of nauwelijks toegelicht in het rapport.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Puur kwantitatief gezien is er geen behoefte aan de nieuwe ontwikkeling. Het huidige aanbod in de dagelijkse sector functioneert nu al beneden gemiddeld. De uitbreiding wordt vanuit kwalitatieve argumenten gemotiveerd.

Er wordt niet uitgesloten dat er sprake kan zijn van verdringing en dat het omzeteffect op het bestaande aanbod 11-14 % is. Leegstand is niet onaanvaardbaar omdat bij het vastgoed transformatie en herontwikkeling niet onmogelijk is, aldus het BRO-rapport.

Dit sluit volgens de ondernemersvereniging Maasbracht niet aan bij de constatering dat de leegstand hardnekkig is en bij de behoefte om leegstand in het centrum terug te dringen. Opmerkelijk is dat de ruimtelijk-functionele effecten als aanvaardbaar worden beschouwd: bestaande ondernemers worden negatief getroffen.

In de toelichting wordt herhaaldelijk gewezen op de positieve effecten van de combinatiebezoeken, waarbij de voorwaarde is opgenomen dat de afstand tot het voorzieningen maximaal 80 meter bedraagt en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt. Aan beide voorwaarden wordt niet voldaan: de afstand bedraagt 240 meter en de entree van de supermarkt is niet zichtbaar voor de winkels in het centrum. Een hoge frequentie van combinatiebezoeken ligt niet voor de hand en kan dus niet dienen als kwalitatieve onderbouwing voor de ontwikkeling. Er ligt overigens geen berekening voor de positieve effecten van de combinatiebezoeken voor de ondernemers.

Het rapport geeft dus onvoldoende inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling. Het aantal extra bezoekers wordt niet inzichtelijk gemaakt. Er wordt slechts verwezen naar vergelijkbare foodmarkten (Veghel, Breda, Amsterdam, Naaldwijk), waarbij niet is aangetoond dat het om een vergelijkbare situatie gaat.

Bovendien kan zich op de locatie van de foodmarkt ook een gewone supermarkt vestigen, waarmee de onderscheidende kwalitatieve behoefte verval.

Naast de foodmarkt worden andere functies toegelaten in het ontwerpbestemmingsplan, waaronder horeca en wonen. Bij horeca gaat het om een toevoeging van 50 %, hetgeen ook weer tot leegstand leidt. De conclusie is dat de behoefte onvoldoende is onderbouwd (strijd met art. 3.6.1., lid 2 Bro), ook zijn de effecten onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Strijd met het provinciaal en regionaal beleid en afspraken.

Saldering (dynamisch voorraadbeheer) wordt onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming Gemengd- uit te werken met bijbehorende bedrijvenlijst is detailhandel mogelijk. Daarmee voldoet het bestemmingsplan niet aan het provinciale beleid.

De uitgewerkte sanering leidt er overigens toe dat de nodige bestaande ondernemers moeten verdwijnen. Dit is strijdig met het uitgangspunt van behoud van bestaand aanbod, het provinciale beleid en de regionale afspraken.

In het Handelingsperspectief Supermarkten is opgenomen dat met nieuwe initiatieven terughoudend omgegaan dient te worden. Omdat ondanks de additionele omzet vanwege toeristen en arbeidsmigranten en omzet uit de grensregio de gemiddelde omzet per supermarkt relatief laag is. Met deze afspraken is onvoldoende rekening gehouden.

In het Handelingsperspectief is ook opgenomen dat supermarkten, mits goed ingepast, een cruciale rol vervullen voor het behoud van andere winkelvoorzieningen. Hier wordt het centrum geherstructureerd en deels verlegd. Dit betekent dat de foodmarkt niet in het huidige centrum ligt.

Beperking detailhandelsbestemming

Foodmarkt houdt een beperking van de detailhandelsbestemming in. In het bestemmingsplan wordt onvoldoende ingegaan op de artikel 15, lid 3 van de Dienstenrichtlijn voortvloeiende voorwaarden en gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee onvoldoende zorgvuldig voorbereid en in strijd met de 3:2, 3:4 en 3:46 van de AWB en met art. 5, lid 3 van de Dienstenrichtlijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet niet aan de vereisten uit het bro, niet aan het provinciale beleid, noch aan regionale afspraken, er is dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is onvoldoende zorgvuldig en gemotiveerd voorbereid en is daarmee in strijd met de Awb en met de dienstenrichtlijn.

Standpunt gemeente

Effecten ontwikkeling.

Voor de berekening van de effecten op omliggende kernen zijn de gegevens van het KSOL2019 gebruikt, dit is het meest recente onderzoek. Met de gemeente Maasgouw en hun adviseurs zijn gesprekken gevoerd over te hanteren uitgangspunten.

Reclamant heeft aangevoerd dat in de Effectenstudie van BRO ten onrechte geen aansluiting is gezocht bij de koopstroomgegevens uit het KSO, terwijl dat wel gangbaar zou zijn.

Hierover zij opgemerkt dat in paragraaf 4 van de Effectenstudie wel degelijk ingegaan wordt op de koopstroomgegevens. Voor de berekening van de effecten op omliggende kernen zijn de gegevens van het KSOL2019 gebruikt, dit is het meest recente onderzoek (zie p. 12 van de Effectenstudie). Met de gemeente Maasgouw en haar adviseurs is overleg gepleegd over de uitgangspunten van het onderzoek. BRO heeft naar aanleiding daarvan de Effectenstudie geactualiseerd.

BRO komt op grond van het bovenstaande niet tot de conclusie dat het omzeteffect op Maasbracht op 7 à 14% zal komen te liggen, dan wel dat de bestaande PLUS supermarkt zal worden verdrongen als gevolg van de foodmarkt in Echt. Enkele overwegingen zijn:

- De PLUS heeft een eigen verzorgingsgebied. Inwoners uit Maasbracht doen vooral boodschappen in het eigen dorp (bij de PLUS). Ook inwoners uit omliggende dorpen in de gemeente zullen naast het eigen dorp nog steeds boodschappen doen in Maasbracht.
- De uitgangspositie van de PLUS in Maasbracht is goed. De supermarkt is modern, ligt centraal in het centrumgebied en profiteert ook van de aanwezigheid van Lidl (combinatiebezoek).
- De bestedingen die in andere dorpen van Maasgouw afvloeien naar Echt (foodmarkt + dagwinkels) zullen indirect deels ook effect hebben op Maasbracht (verlies van toevloeiing voor Maasbracht). Dit leidt mogelijk tot een iets hoger maximaal omzeteffect dan 3%, maar nog steeds niet zo hoog dat kans op verdringing bestaat.

De enkele stelling van reclamant dat de conclusies van BRO – nu niet zou zijn gerekend met koopstroomgegevens – een betrouwbare basis zouden ontberen wordt, los van het feit dat de koopstroomgegevens wel degelijk worden behandeld in de Effectenstudie, verder niet onderbouwd.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit de Effectenstudie van BRO blijkt dat een foodmarkt op de locatie De Valk niet voorziet in een kwantitatieve behoefte. Dat geen sprake zou zijn van een kwantitatieve behoefte, wil echter nog niet zeggen dat het initiatief niet voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Hoewel reclamant stelt dat de kwalitatieve behoefte niet is aangetoond, is de kwalitatieve behoefte van het initiatief de centrale argumentatie in de Effectenstudie van BRO. Zo constateert BRO naar aanleiding van haar bevindingen dat:

- De ontwikkeling in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen zal resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal;
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk voor een belangrijke aantrekkingskracht zorgt, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren;
- Door de ontwikkeling een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment wordt getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied;
- De ontwikkeling naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag zal generen bij supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een carousel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatser. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen

Echt-centrum aanliggen. Door deze 'carouselbeweging' is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt;

- Als onderdeel van het integrale centrumplan per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaatsvindt. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Reclamant gaat in de zienswijze niet in op bovenstaande conclusies en volstaat met de stelling dat de voorwaarden voor de positieve effecten als gevolg van combinatiebezoeken ontbreken alsmede met het feit dat de planregels de vestiging van een gewone supermarkt binnen de Foodmarkt mogelijk maken en om die reden in het kader van de kwalitatieve behoefte geen sprake zou zijn van een onderscheidend karakter ten opzichte van een reguliere supermarkt.

Een foodmarkt is wel degelijk te onderscheiden van een supermarkt. Bij een foodmarkt ligt de nadruk sterk op de versproducten en het bereiden van voedsel ter plekke en de mogelijkheid die geboden wordt de bereide maaltijd ter plekke te nuttigen.

Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten volgens de Effectenstudie van BRO enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden;
- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen;
- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze 'kookeilanden' is extra nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten;
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven;
- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en beleving nog verder versterkt.

De voorgaande opsomming met onderscheidende elementen is de reden waarom foodmarkten een grotere oppervlakte innemen dan supermarkten. Zo worden bij een supermarkt in de regel minder vers- en streekproducten verkocht, worden versproducten in het geheel niet ter plekke bereid, kan de klant bereide maaltijden niet ter plaatse nuttigen en staat de foodbeleving niet centraal. Ook is in een supermarkt geen foodcafé aanwezig. Kortom: een foodmarkt onderscheidt zich wel degelijk van de supermarkt.

Dat een "gewone" supermarktformule onder de begripsomschrijving "foodmarkt" zoals vervat in artikel 1.43 van de planregels zou kunnen vallen, weerspreken wij. Artikel 1.43 van de planregels definieert een foodmarkt als volgt: "één super- en versmarkt die gebruik maakt van vers- of streekproducten, gericht is op ontmoeten, beleven en gezondheid, en waarin voedsel en drank wordt samengesteld, eventueel bereid en al dan niet ter plekke genuttigd".

Een supermarkt is niet gericht op het ontmoeten en beleven. Daarnaast is het ter plekke nuttigen van aldaar bereid voedsel en drank niet aan de orde bij een reguliere supermarkt. Gelet daarop dient te worden geconcludeerd dat de definitiebepaling zoals vervat in het bestemmingsplan wel degelijk waarborgt dat zich ter plaatse enkel een foodmarkt vestigt en niet een reguliere supermarkt zoals reclamant stelt. Een en ander is wel degelijk in het planologische regime vertaald.

Samengevat heeft de gemeente in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het saneren van locaties met de bestemming "detailhandel" in het aanloopgebied (compact centrum) en op het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt binnen het stedelijk gebied van Echt-Susteren. Er wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor de goede orde zij er nog op gewezen dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche en de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een marktverschuiving in een bepaalde branche, tot een sluiting van ondernemingen, of tot leegstand nog niet betekent dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (zie o.a. ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2954, r.o. 12.4).

Tot slot geldt dat wij de stelling van reclamant weerspreken dat niet zou zijn voldaan aan de voorwaarden voor combinatiebezoek en de positieve gevolgen daarvan voor bestaande ondernemers in het centrum. De BRO effectenstudie gaat uitgebreid en expliciet op dit punt in. Het handelingsperspectief supermarktstructuur Midden-Limburg (DTNP, 2019) geeft over combinatiebezoeken supermarkten het volgende aan: *Uit onderzoek bij supermarkten in centrumgebieden blijkt dat gemiddeld 44% van de respondenten supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum combineert, ongeacht het marktsegment van de supermarkt. Het onderzoek toont aan dat het combinatiebezoek hoger is wanneer andere winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn én wanneer er meer winkels in het zicht van de in-/uitgang van de supermarkt liggen.*

In dit geval ligt de in-/uitgang aan de achterzijde van het pand. Door ingrepen in de structuur van het pand en de routing naar het centrum voldoet de ligging om combinatiebezoeken met het centrum te faciliteren. De aantrekkelijkheid van de route heeft niet alleen te maken met directe zichtbaarheid maar ook met een goede en interessante vormgeving ervan, de aaneenschakeling van plekken en functies waarbij mensen worden uitgenodigd om van De Valk naar het centrum van Echt te gaan. Zo bevindt zich de eerste centrumbestemming (met detailhandel op de begane grond) van het Ursulinenplein op minder dan 80 meter. Het Ursulinenplein als onderdeel van het centrumgebied kenmerkt zich door een open structuur met rondom centrumbestemmingen (waar detailhandel is toegestaan op de begane grond). Daarnaast geldt dat de dichtstbijzijnde centrumbestemming waar detailhandel op de begane grond is toegestaan, is gelegen op 40 meter van de entree van De Valk.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is in de actualisatie van de effectenstudie van BRO nog extra aandacht besteed aan de behoefte aan en effecten voor de horeca. Daaruit volgt dat het initiatief extra bestedingen zal aantrekken. Dit zorgt voor marktruimte in de horecasector. Het programma horeca

voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte. Dit geldt ook voor de kwalitatieve behoefte. De formule van de foodmarkt zal in hoge mate haar eigen markt verwerven en er zullen geen negatieve effecten optreden richting de gevestigde horeca. Met name de nabij gevestigde horecaondernemers kunnen in dat kader juist meeprofiteren van de extra bezoekers die het nieuwe concept trekt.

Strijd met regionaal en provinciaal beleid

Reclamant acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en het Handelingsperspectief supermarkten Midden Limburg. Zo zou volgens reclamant saldering van evenredig reële plancapaciteit niet zijn geborgd.

Verwezen zij naar paragrafen 3.2.3 en 3.2.4 van de plantoelichting waarin respectievelijk het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en het Handelingsperspectief supermarkten Midden Limburg worden behandeld. Ten aanzien van het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg wordt onder meer vastgesteld dat De Valk in het regionaal beleid specifiek wordt genoemd. Volgens het beleidskader kan de ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex De Valk een versterking voor het centrum van Echt zijn. De conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan juist invulling geeft aan dit beleidskader door de ontwikkeling van een foodmarkt binnen het complex De Valk mogelijk te maken. Met betrekking tot het Handelingsperspectief supermarkten Midden-Limburg wordt eveneens geconcludeerd dat het bestemmingsplan invulling geeft aan dit Handelingsperspectief.

In de plantoelichting wordt derhalve gemotiveerd geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met voornoemde beleidskaders.

Het bestemmingsplan is niet strijdig met regionaal en provinciaal beleid voor wat betreft detailhandel. Eén van de afspraken is het salderen: nieuwe winkelafraken zijn mogelijk mits evenredig reële plancapaciteit wordt geschrapt (sloop of transformatie). In dat kader heeft de gemeente de saldering inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de plantoelichting: er zijn meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd binnen het centrumplan. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting: "ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Valk, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied met 10.645 m2 bvo af".

Ten aanzien van de bestemming Gemengd – uit te werken zij opgemerkt dat de bijbehorende lijst (lijst 2) wordt ingeperkt, waarbij de activiteit detailhandel op voorhand wordt verwijderd. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in de uitwerking detailhandel in het gebied toe te laten.

Tot slot verdient het opmerking dat het plan regionaal is afgestemd. De provincie heeft de gemeente schriftelijk meegedeeld te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. In dat kader zij verwezen naar de zienswijze van de provincie, zoals opgenomen in deze zienswijze (nr. 20): "de provincie geeft aan dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio".

Beperking detailhandelsbestemming in relatie tot Dienstenrichtlijn BRO heeft naar aanleiding van de zienswijze en hetgeen daarover door reclamant naar voren wordt gebracht ten aanzien van de Dienstenrichtlijn een nadere onderbouwing van de ontwikkeling in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan de geactualiseerde effectenstudie van BRO en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de effectenstudie van BRO op een aantal punten geactualiseerd. Ook is een nadere onderbouwing van de ontwikkeling van

de foodmarkt in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld door BRO. Deze nadere onderbouwing wordt als bijlage bij de plandoelichting gevoegd. Bijlage 2, Bedrijven lijst bij Gemengd - uit te werken wordt ingekort: detailhandelsactiviteiten (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) worden eruit verwijderd.

13. Bond Heemschut, Postbus 203, 6040 AE Roermond

Samenvatting zienswijze

De bond Heemschut onderkent het belang van het behoud van het monument De Valk en staat positief tegenover de herbestemming van het Rijksmonument.

Wel zijn er een aantal zaken, die aanpassing behoeven:

Verbreden onderdoorgang

Het loskoppelen van de galerij en Loods 14 kan de goedkeuring niet wegdragen. De cultuurhistorische waarde wordt op onacceptabele wijze aangetast. De onderdoorgang moet in samenhang met andere fabrieksonderdelen worden gezien. De onderdoorgang had een functie in het transport van de kleiwagens van de galerij naar de kleikelders: met een lier omhooggetrokken en leeggemaakt boven de kleikelders. Het verbreden van de onderdoorgang kan instemming hebben van reclamant, mits de koppeling van de twee gebouwen in stand blijft door de bovenste bouwlaag met kap te behouden. Dit kan op eigentijdse wijze, bv. door een transparante invulling met kap. Het productieproces kan op die manier worden uitgelegd.

Verbeelding/regels

- Het monument is niet goed vertaald in het bestemmingsplan: het bouwblok van de galerij dient door te lopen tot aan loods 14 zoals op het kaartje van RCE is aangegeven.
- Op de verbeelding zijn de panden Diepstraat 1 en 1b als monument opgenomen, dat is niet correct.
- Verder is de specifieke bouwaanduiding luifel ter plaatse van de markthal opgenomen;
- De goot- en bouwhoogte van de galerij is niet opgenomen op de verbeelding;
- In de bestemmingsomschrijving is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de cascorestauratie conform restauratieplan moet zijn afgerond alvorens de foodmarkt in gebruik genomen mag worden. Dit moet aangevuld worden met in stand gehouden conform het restauratieplan. De aanvraag bouwvergunning voor de cascorestauratie is bijgevoegd als restauratieplan. De bond Heemschut is het niet eens met de sloop van de grote hal en van de onderdoorgang (zie beneden).

Sloop grote hal/bouw nieuwe hal

Bond Heemschut is het niet eens met de sloop van de grote hal. Het zijn financiële overwegingen, die de doorslag hebben gegeven om de hal niet te laten terugkomen in de nieuwe invulling. De karakteristiek van de hal laat veranderingen toe. Niet alle onderdelen hoeven te worden hersteld, maar de keuze tussen oud en nieuw moet in balans zijn.

De afmetingen van de nieuwe hal wijken te veel af van de grote hal. De lengte en hoogte verschillen wezenlijk van de oude fabriekshal. Volgens reclamant dient de hal qua diepte 5 achter het kopgebouw te liggen en dient ze tegen de galerij te worden aangebouwd. De hoogte van de markthal moet bovendien op de hoogte van de huidige hal liggen, zodat het dakenlandschap wordt gerespecteerd. Dan kunnen goot en dak van de galerij in originele staat worden teruggebracht

Ook dient de markthal te worden uitgevoerd met respect voor cultuurhistorische waarden: materiaal- en kleurgebruik moeten worden afgestemd op de bestaande bebouwing, moderne dakbeplating past hier niet in.

Nieuwbouw supermarkt

Het bestemmingsplan laat de nieuwbouw van de foodmarkt toe vast aan het monument. Een goede aansluiting is niet mogelijk vanwege de afwijkende hoogten van nieuwbouw en monument. Ook ontbreekt samenhang met de galerij en het kopgebouw.

Stedenbouwkundig is dit geen goede oplossing. Het verzoek is dan ook om de Jumbo enkele meters achter het kopgebouw te situeren. Een eventuele koppeling is mogelijk door een transparant tussenlid te realiseren dat afwijkend is van de hoogte van oud en nieuw (afwijkende hoogte op de verbeelding op te nemen).

Oprichten reclamezuil

Reclamant is het niet eens met de afwijkingsbevoegdheid voor het oprichten van een reclamezuil. Een reclamezuil is niet passend in het stedelijk gebied en zeker niet in de nabijheid van een rijksmonument. Het verzoek is de afwijkingsbevoegdheid niet op te nemen.

toelichting

In de toelichting is opgenomen dat Omgevingscommissie MER zich op augustus 2019 positief heeft uitgesproken over de plannen zoals ze voorliggen. Hier moet aangevuld worden dat er een aangepast plan in juni 2020 is voorgelegd aan de commissie.

De bond Heemschut verzoekt om aanpassing op de diverse onderdelen.

Standpunt gemeente

Verbreden onderdoorgang

De verbrede onderdoorgang is belangrijk voor de verbinding van De Valk met het centrum van Echt. Over het verbinden van de gebouwen ter plaatse van de gesloopte onderdoorgang is herhaaldelijk overleg gepleegd met de lokale heemkundeverenigingen, waarna meerdere suggesties zijn beoordeeld.

In het bestemmingsplan zal de mogelijkheid om een verbinding te realiseren worden opgenomen, waarmee recht wordt gedaan aan de cultuurhistorie van De Valk.

Een goede visuele verbinding met het centrum blijft hierdoor toch behouden.

Verbeelding/regels

- De contour van het monument is wel goed opgenomen op de verbeelding, zoals aangegeven op de luchtfoto in de zienswijze. Er is evenwel geen bouwblok opgenomen, omdat het niet wenselijk is dat er meer m2 te bebouwen commerciële ruimte aan toegevoegd wordt.
- De panden Diepstaat 1 en 1B zijn niet als monument aangeduid op de verbeelding, wel als cultuurhistorisch ensemble.
- De specifiek aanduiding luifel is opgenomen ter plaatse van de op te richten markthal. De markthal wordt als een losstaande overkapping gerealiseerd.
- De goot- en bouwhoogte ter plaatse van de galerij is inderdaad niet opgenomen op de verbeelding. Dit wordt hersteld bij vaststelling.
- In de regels wordt de voorwaardelijke verplichting aangevuld met de in stand houding van de gerestaureerde gebouwen.

Sloop grote hal/bouw nieuwe hal

Door een overdekte markthal te realiseren ter plaatse van de grote hal wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van De Valk. De markthal wordt qua afmeting en hergebruik van materialen (de Poloncaeu-spanten) een acceptabele vervanger voor de grote hal. Daar komt bij dat de grote hal geen duidelijke historische en bouwkundige structuur heeft. Het is geen zelfstandig gebouw, maar een samenstel van wanden, constructieve elementen en spanten, die met elkaar verbonden zijn. Er hebben in

het verleden al veel interventies plaatsgevonden. Ook kan de hal niet functioneel gemaakt worden voor de beoogde invulling, ze is niet te transformeren tot een bruikbaar gebouw door de aanwezigheid van vele obstakels van installatieonderdelen in de vorm van kolommen en droogbanen.

De nok van de markthal komt boven de nok van de galerij uit, zodat recht gedaan wordt aan het dakenlandschap. Verder wordt het spoorlijntje zichtbaar gemaakt in een serre.

Er komt kortom een nieuwe invulling met respect voor de historische context.

Nieuwbouw supermarkt

Een belangrijke karakteristiek van de dakpannenfabriek is dat de gebouwen altijd aaneengesloten zijn geweest. De galerij en het kopgebouw vormen aan de Aasterbergerweg de restanten uit de historie.

Achter het kopgebouw heeft tot voor kort een grote lange productiehal gestaan. Deze historisch stedenbouwkundige lijn is een belangrijk uitgangspunt, met de bouw van de foodmarkt komt het voormalige lange volume terug. Het nieuwbouwwolume maakt voor het merendeel geen gebruik van de goothoogte van 8 meter. De hal is beduidend lager en sluit op een ondergeschikte wijze aan op de goothoogte van de galerij. Het kopgebouw blijft ook in het dakenlandschap herkenbaar. Een hoogteaccent van 8 meter wordt stedenbouwkundig en architectonisch ingezet aan de nieuwe ontsluitingszijde van Echt. Het heeft geen negatieve invloed op de beleving van het erfgoed en versterkt het totaal ensemble.

In de architectonische uitwerking van de foodmarkt is dus rekening gehouden met een beperkte hoogte bij de aansluiting op de galerij en het kopgebouw. In de architectuur wordt tevens een overgangselement opgenomen tussen foodmarkt en galerij. Het wordt vormgegeven in een transparante gevel zonder overstek en vormt de toegang tot het kopgebouw.

Oprichten reclamezuil

Het oprichten van de reclamezuil is op grond van de planregels in samenhang met de verbeelding niet rechtstreeks toegestaan. Op grond van artikel 13.4 van de planregels is daarvoor eerst een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het binnenplanse afwijken van de bouwregels uit artikel 13.2.2 van de planregels. In de voorwaarden van artikel 13.4 van de planregels, om binnen de bestemming verkeer en de specifieke bouwaanduiding reclamezuil gebruik te kunnen maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, is onder meer opgenomen dat de zuil stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn. De monumentale waarden worden in die beoordeling van een dergelijke omgevingsvergunningaanvraag meegenomen.

Toelichting

De aanvulling met betrekking tot de beoordeling van de plannen door de MER Omgevingscommissie wordt bij vaststelling opgenomen in de toelichting.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangevuld met de mogelijkheid tot het maken van een verbinding van de galerij met Loods 14.

De toelichting wordt aangevuld met betrekking tot de beoordeling van plannen door de MER Omgevingscommissie.

In de uitwerking wordt rekening gehouden met de wensen met betrekking tot de overgang van het monument en de nieuwbouw binnen de planregels.

14. Indiener zienswijze 14

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van diverse panden aan de Bovenste straat. Hij spreekt zich positief uit over de ontwikkeling bij De Valk, echter e.e.a. mag niet ten koste gaan van het huidige centrum.

Hij heeft evenwel bezwaar tegen het incompleet plan, waarin nog diverse Uit te werken gebieden zijn opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan kan pas ter inzage worden gelegd als hierover meer duidelijkheid is.

Momenteel ontwikkelt het centrum zich met horeca en foodgerelateerde detailhandel. Door deze functies bij De Valk toe te laten, is er sprake van directe concurrentie.

Ook is er sprake van verschuiving van het winkelcentrum, niet van verkleining. Op de ene plaats wordt de bestemming detailhandel verwijderd, bij De Valk worden meters toegevoegd.

In het aanloopgebied dienen ook kantoren en overige functies toegelaten te worden op de verdiepingen, e.e.a. conform De Valk.

Reclamant is tegen een nieuwe ontsluitingsweg via De Valk, de huidige ontsluiting via de Aasterbergerweg dient te worden behouden. Zo worden de aanrijroutes naar het Ursulinenplein nog lastiger te vinden voor bezoekers. De bezoekers wordt afgevangen bij De Valk, er is geen doorstroom naar het centrum. De huidige aanrijroute moet gehandhaafd blijven, eventueel een ontsluiting over de beek maken.

De loopafstand van De Valk naar het centrum is te groot, bezoekers parkeren graag voor de deur van de winkel. Er wordt nu ook niet bij de Jumbo dan wel AH geparkeerd door bezoekers van het centrum.

De voorkant van de Valk mag niet onttrokken worden aan het publiek vanwege het monumentale karakter.

De Bovenste straat dient te worden opengesteld voor auto's, minimaal vanaf de Gelrestraat. En daarbij moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Verkeersaantrekkende detailhandel dient er mogelijk te zijn.

Bij het pand Bovenste straat 61 ontbreekt de aanduiding Detailhandel. Het pand is tot mei 2020 verhuurd geweest als winkel. Detailhandel mag niet worden verwijderd na een bepaalde periode, dat is oneerlijke concurrentie.

Doordat er nieuwe foodgerelateerde detailhandel bij De Valk wordt toegelaten, is het onmogelijk om een huurder te vinden. Nieuwe huurders wachten af. Om die reden moet de termijn van het vervallen van de detailhandelsbestemming 3 jaar zijn, gerekend vanaf het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Appellant heeft bezwaar tegen het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid (t.o.v. het voorontwerpplan) voor het gebied, waarbinnen zijn perceel Bovenste straat 61 is gelegen. Er werden te weinig mogelijkheden geboden binnen de wijzigingsbevoegdheid vergeleken met de Uit te werken woonbestemming aan de overzijde van de Bovenste straat (meer wooneenheden per m² tot 4,5 verdieping hoog). Het verzoek is dan ook de wijzigingsbevoegdheid terug te leggen met dezelfde mogelijkheden als aan de overzijde van de straat en de aanduiding detailhandel te handhaven voor het perceel bovenste straat 61.

Standpunt gemeente

Het is gebruikelijk om te werken met uitwerkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden in bestemmingplannen, als de invulling nog niet heel concreet is. De randvoorwaarden liggen dan wel al vast.

Er is sprake van verkleining en van verschuiving van het centrum. In de aanloopstraten, waar nu veel leegstand is, wordt het winkelcentrum verkleind, ter plaatse van De Valk wordt het centrum uitgebreid. Door een goede verbinding tot stand te brengen is er sprake van een compacter centrum. Per saldo wordt er meer detailhandel gesaneerd dan toegevoegd.

Het toelaten van horeca en foodgerelateerde functies ter plaatse van De Valk kan een gezonde concurrentie inhouden voor ondernemers in het kernwinkelgebied. Echter daar staat tegenover dat er veel potentiële detailhandel en horeca-bestemmingen worden gesaneerd in de aanloopgebieden. Ook worden er meer bezoekers aangetrokken door de foodmarkt.

In de aanloopgebieden worden geen kantoorfuncties toegelaten op de verdiepingen; hier moet het accent op de woonfunctie liggen.

Voor de ontsluiting van de foodmarkt en een betere ontsluiting van het bestaande centrum wordt de nieuwe verbindingsweg aangelegd. Daarnaast wordt een nieuwe ontsluiting van het Ursulinenplein gerealiseerd vanaf de Zuiderpoort.

De afstand van de entree van De Valk tot de dichtstbijzijnde mogelijke detailhandelsfunctie aan het Ursulinenplein (bestemming Centrum Echt) bedraagt slechts 40 meter. De voorkant van De Valk wordt niet onttrokken aan het zicht, de oriëntatie blijft aan de Aasterbergerweg, richting het centrum.

Er loopt momenteel onderzoek, waarbij wordt bekeken of (gedeeltelijke) openstelling voor autoverkeer een mogelijkheid is.

Alle panden in het aanloopgebied, waar een andere functie dan een winkel is gevestigd of die leeg staan op het moment van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, krijgen de bestemming Gemengd-aanloopgebied, zonder aanduiding detailhandel. De nog aanwezige winkels in dat gebied worden positief bestemd, door die percelen te voorzien van de aanduiding detailhandel, waarmee een bestaande winkelfunctie kan worden voortgezet. Deze regeling is opgenomen om aan de doelstelling van het bestemmingsplan (compacter maken centrum) en aan de transitie-opgave voor wonen te kunnen voldoen.

Voor nu bestaande winkels geldt voorts dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 8.7 van de planregels. Deze houdt in dat het college onder voorwaarden bevoegd is de aanduiding detailhandel te verwijderen. Ook voorgaande wijzigingsbevoegdheid waarmee de aanduiding detailhandel nadien kan worden verwijderd moet gezien worden als middel om de doelstelling van een compacter centrum te bereiken.

Voor het pand Bovenste straat 61 zijn ingevolge het bestemmingsplan twee woningen toegelaten, één op de begane grond en één op de verdieping(en).

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Linssen c.s. Advocaten, Postbus 414, 5000 AK Tilburg, namens indiener zienswijze 15

Samenvatting zienswijze

Reclamant kan zich als eigenaar van de reclamemast aan de Bellekenweg, nabij de A2, niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, meer concreet met het toelaten van een reclamemast van max. 30 meter op het terrein van De Valk.

In de toelichting is het toelaten van deze mast niet gemotiveerd, waardoor het in strijd is met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Reclamant geeft aan dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De situering van een nieuwe mast in de nabijheid van de reeds aanwezige mast zal leiden tot overcapaciteit in een verzadigde markt. De mast van appellant wordt daardoor minder interessant en zal niet meer (geheel) in gebruik zijn. Bovendien zorgen meer masten voor verrommeling van de zichtlijnen vanaf de A2 en aantasting van de entree van Echt.

Het verzoek is de aanduiding te laten vervallen.

Standpunt gemeente

Het oprichten van de reclamezuil is op grond van de planregels in samenhang met de verbeelding niet rechtstreeks toegestaan. Op grond van artikel 13.4 van de planregels is daarvoor eerst een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het binnenplanse afwijken van de bouwregels uit artikel 13.2.2 van de planregels. Krachtens artikel 13.4 van de planregels geldt dat, om binnen de bestemming verkeer en de specifieke bouwaanduiding reclamezuil gebruik te kunnen maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden: :

- a. De reclamezuil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamezuil' en uitsluitend ten behoeve van een foodmarkt.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 30 m.
- c. de reclamezuil is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar.

In tegenstelling tot de reclamezuil die reclamant voert is er geen ruimte voor commerciële uitingen behalve aanduidingen van commercie in het gebied van de foodmarkt. Het betreft derhalve geen algemene reclamemast of Letro-mast.

Gelet op het voorgaande zijn de voorwaarden ten aanzien van de hoogte, vormgeving en het gebruik waar een reclamemast aan dient te voldoen afdoende geborgd in de planregels en uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Dirkzwager Advocaten, Postbus 111, 6800 AC Arnhem, namens de supermarkten AH, Jan Linders, Nettorama, Coöp Melmans en Ahold Europe Real Estate,

Samenvatting zienswijze

Reclamanten verzetten zich tegen het plan omdat zij negatieve effecten op de winkelstructuur voorzien. De opmerkingen gaan primair in op de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Dienstenrichtlijn.

1. Planregeling foodmarkt

Effecten voor het centrum

Op de eerste plaats merken reclamanten op dat het saneren van leegstand in het centrum van Echt niet bijdraagt aan het voorkomen van sterk negatieve effecten op het aanbod elders in het centrum als gevolg van de foodmarkt. Deze stelling wordt met een onderzoek van BSP onderbouwd op drie centrale argumenten: a. De foodmarkt leidt niet tot kruisbestuiving/combinatiebezoek, b. De foodmarkt leidt niet of nauwelijks tot toevloeiing uit België of Duitsland, c. De foodmarkt zal resulteren in een tweede centrumgebied.

Appelanten stellen dat geenszins is aangetoond dat sprake is van combinatiebezoek. Ook zouden de getroffen maatregelen voordat de foodmarkt zich vestigt uitgevoerd moeten worden. Er zou een voorwaardelijke verplichting in het plan moeten worden opgenomen.

Kwantitatieve behoefte ontbreekt

Op basis van het onderzoek van BSP stellen de indieners dat er geen distributieve uitbreidingsruimte kan worden berekend, dat de harde plancapaciteit niet is meegenomen en dat sprake is van strijdigheid met het provinciaal beleid. Reclamanten verbazen zich over het feit dat zonder distributieve ruimte toch sprake kan zijn van een ontwikkeling die vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Op basis van het onderzoek van Rho (een opsomming van de belangrijkste conclusies is opgenomen) stellen indieners dat de gevolgen van de Jumbo foodmarkt desastreus zullen zijn voor de bestaande supermarkten in Echt. Er zou sprake zijn van een ontmanteling van de detailhandelstructuur.

Kwalitatieve behoefte ontbreekt

De opgesomde argumenten (omvang en assortiment) in de inspraaknota zijn volgens appelanten onvoldoende om de kwalitatieve behoefte te onderbouwen. Zo is er geen sprake van een meerwaarde, omdat de foodmarkt zich zou richten op dezelfde klanten als de bestaande supermarkten. Er is geen toegevoegde waarde voor de consumentenverzorging, omdat de foodmarkt onvoldoende onderscheidend is. In hoeverre de foodmarkt onderscheidend is ten opzichte van het bestaande aanbod is onvoldoende onderbouwd. Van een eigen kwalitatieve vraag is evenmin sprake. Deze redenering wordt onderbouwd door stellingen vanuit het onderzoek van Rho. Hieruit blijkt dat geen steekhoudende argumenten worden gehanteerd om de kwalitatieve behoefte te onderbouwen. Specifiek gaat Rho in op de effecten op de Coop in Montfort. Deze zou verdwijnen als gevolg van de Jumbo foodmarkt in Echt.

Strijd met beleid

Op basis van het onderzoek van Rho stellen indieners dat de sanering c.q. saldering van plancapaciteit in het centrumplan niet goed is geborgd. Hierdoor voldoet het plan niet aan de harde voorwaarde van saldering uit het provinciale beleid.

2. Planregel Gemengd Aanloopgebied en Gemengd – uit te werken.

Er is in het plan sprake van verborgen plancapaciteit voor detailhandel in het noorden van het plangebied (Gemengd - Uit te werken) die er toe leidt dat sprake is van een per saldo toevoeging van detailhandel.

Ook zou saldering onvoldoende zijn geborgd door het opnemen van een uit te werken bestemming en een wijzigingsbevoegdheid om detailhandel en de aanduiding supermarkt te kunnen verwijderen).

De detailhandel in de bestemming Gemengd- aanloopgebied is geen plancapaciteit, die in de sanering meegenomen kan worden omdat er slechts een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de aanduiding detailhandel dan wel supermarkt te verwijderen.

Ook wordt de verborgen plancapaciteit in de Uit te werken bestemming weer herhaald.

Onderbouwing Dienstenrichtlijn

Reclamanten brengen naar voren dat het programma horeca niet is meegenomen in de ladderonderbouwing. Bovendien stellen ze dat in het plan beperkingen zijn opgenomen conform de Dienstenrichtlijn. Deze beperkingen zijn niet onderbouwd, wat conform de Dienstenrichtlijn wel noodzakelijk is.

Standpunt gemeente

1. Planregeling Foodmarkt

Effecten op het centrum

Ad. a. De stelling dat er helemaal geen combinatiebezoek tussen de Jumbo Foodmarkt en Echt-centrum is onjuist. De BRO effectenstudie gaat uitgebreid en expliciet op de aangedragen punten van reclamanten in. Ter aanvulling daarop geldt het volgende.

Het handelingsperspectief supermarktstructuur Midden-Limburg (DTNP, 2019) geeft over combinatiebezoeken supermarkten het volgende aan: *Uit onderzoek bij supermarkten in centrumgebieden blijkt dat gemiddeld 44% van de respondenten supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum combineert, ongeacht het marktsegment van de supermarkt. Het onderzoek toont aan dat het combinatiebezoek hoger is wanneer andere winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn én wanneer er meer winkels in het zicht van de in-/uitgang van de supermarkt liggen.*

In dit geval ligt de in-/uitgang aan de achterzijde van het pand. Door ingrepen in de structuur van het pand en de routing naar het centrum voldoet de ligging om combinatiebezoeken met het centrum te faciliteren. De aantrekkelijkheid van de route heeft niet alleen te maken met directe zichtbaarheid maar ook met een goede en interessante vormgeving ervan, de aaneenschakeling van plekken en functies waarbij mensen worden uitgenodigd om van De Valk naar het centrum van Echt te gaan. Zo bevindt zich de eerste centrumbestemming (met detailhandel op de begane grond) van het Ursulinenplein op minder dan 80 meter. Het Ursulinenplein als onderdeel van het centrumgebied kenmerkt zich door een open structuur met rondom centrumbestemmingen (waar detailhandel is toegestaan op de begane grond). Daarnaast geldt dat de dichtstbijzijnde centrumbestemming waar detailhandel op de begane grond is toegestaan, is gelegen op 40 meter van de entree van De Valk.

Ad. b. De toevloeiing vanuit België en Duitsland is naar verwachting inderdaad beperkt. De huidige situatie is gemeten in het Koopstromenonderzoek Limburg 2019. Voor de toekomstige situatie (met een Jumbo Foodmarkt) zijn door BRO beargumenteerde aannames gedaan op basis van referentiegegevens elders. Waarom deze aannames onjuist zouden zijn is door BSP niet aangegeven. Het rapport van BSP is bovendien inmiddels verouderd, gebaseerd op eerdere koopstroom onderzoeken.

Ad c. Waarom de foodmarkt zal resulteren in een tweede centrumgebied is niet beargumenteerd. De gemeente zet zich met de genoemde maatregelen, zoals uiteengezet in de effectenstudie van BRO, juist in om synergiewerking met het bestaande centrumgebied te versterken.

Kwantitatieve behoefte

Mede naar aanleiding van het onderzoek van Rho wordt de effectenstudie van BRO op een aantal punten geactualiseerd. Dit betreft onder andere het toevoegen van nieuwe omzetkengetallen, het toevoegen van nieuwe aanbod- en leegstandscijfers (o.a. vestiging Budget Food) en het actualiseren en verder uitwerken

van de effectenanalyse. Met deze actualisatie van het rapport worden relatief veel van de opmerkingen van Rho verwerkt.

Los van de bovenstaande bestaan tussen Rho en BRO diverse nuanceverschillen in wijze van berekenen. Dit heeft te maken met andere aannames in de toekomst, een andere visie op het initiatief en een (iets) andere aanpak in de berekeningen. Dit leidt automatisch tot andere kwantitatieve uitkomsten. In de basis kan echter worden geconcludeerd dat de omzeteffecten in de gemeente Echt-Susteren als gevolg van de Jumbo Foodmarkt uitkomen op circa -10% tot -20%. Waar BRO meer aan de onderkant van de bandbreedte zit, zit Rho meer aan de bovenkant. Beide bureaus komen tot de conclusie dat het aanbod momenteel onder het landelijk gemiddelde functioneert en dat er geen distributieve uitbreidingsruimte bestaat (kwantitatieve behoefte).

Er bestaat wel een essentieel verschil in de interpretatie van de omzeteffecten, vertaald naar leegstand. Waar Rho stelt dat 1 op 3 of 1 op 4 dagelijkse aanbieders verdwijnt, beperkt BRO dit tot maximaal circa 1 supermarkt. Beide bureaus sluiten de kans op leegstand echter niet uit. BRO gaat hierin echter verder dan Rho in de argumentatie ten aanzien van de 'aanvaardbaarheid' van de effecten en de eventuele leegstand. Het verdwijnen van bestaand supermarktaanbod in Echt acht BRO aanvaardbaar, omdat per saldo een versterking van de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur wordt bereikt. Bovendien zal de leegstand niet van dien aard zijn dat transformatie en/of herinvulling niet mogelijk is.

Kwalitatieve behoefte

Geen kwantitatieve behoefte wil echter niet zeggen dat het initiatief niet voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Hoewel reclamant stelt dat de kwalitatieve behoefte niet is aangetoond, is de kwalitatieve behoefte van het initiatief de centrale argumentatie in de Effectenstudie van BRO. Zo constateert BRO naar aanleiding van haar bevindingen dat:

- De ontwikkeling in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen zal resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal;
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk voor een belangrijke aantrekkingskracht zorgt, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren;
- Door de ontwikkeling een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment wordt getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied;
- De ontwikkeling naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag zal generen bij supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een carousel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatser. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Door deze 'carouselbeweging' is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt;

- Als onderdeel van het integrale centrumplan per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaatsvindt. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Los van de conclusies van BRO ten aanzien van de kwalitatieve behoefte, is de komst van Jumbo foodmarkt een belangrijke drager onder het centrumplan, waarmee niet alleen een trekker aan het centrumgebied wordt toegevoegd, maar ook diverse ruimtelijke, functionele en juridische ingrepen plaatsvinden om het centrum vitaler te maken.

Daarbij geldt dat – in tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen - een foodmarkt wel degelijk te onderscheiden is van een reguliere supermarkt. Bij een foodmarkt ligt de nadruk sterk op de versproducten en het bereiden van voedsel ter plekke en de mogelijkheid die geboden wordt de bereide maaltijd ter plekke te nuttigen.

Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten volgens de Effectenstudie van BRO enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden;
- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen;
- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze 'kookeilanden' is extra ruimte nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten;
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven;
- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en beleving nog verder versterkt.

De voorgaande opsomming met onderscheidende elementen is de reden waarom foodmarkten een grotere oppervlakte innemen dan supermarkten. Zo worden bij een supermarkt in de regel minder vers- en streekproducten verkocht, worden versproducten in het geheel niet ter plekke bereid, kan de klant bereide maaltijden niet ter plaatse nuttigen en staat de foodbeleving niet centraal. Ook is in een supermarkt geen foodcafé aanwezig. Kortom: een foodmarkt onderscheidt zich wel degelijk van de supermarkt.

Samengevat heeft de gemeente in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het saneren van locaties met de bestemming "detailhandel" in het aanloopgebied (compact centrum) en op

het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt binnen het stedelijk gebied van Echt-Susteren. Er wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor de goede orde zij er nog op gewezen dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche en de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een marktverschuiving in een bepaalde branche, tot een sluiting van ondernemingen, of tot leegstand nog niet betekent dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (zie o.a. ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2954, r.o. 12.4).

Effecten op de Coöp

In een uitgewerkte reactie op het onderzoek van Rho is uiteengezet dat de conclusie van Rho ten aanzien van het verdwijnen van Coöp in Montfort onjuist is. BRO heeft immers de redenering van Rho doorgerekend met de cijfers van het Koopstromenonderzoek 2019. Hieruit blijkt dat de effecten op de Coöp in Montfort vergelijkbaar zijn met het eerder door BRO berekende omzeteffect in de effectenstudie. De kans dat de Coöp in Montfort verdwijnt als gevolg van de Jumbo foodmarkt is klein.

Strijd met beleid en sanering detailhandel

Reclamanten achten het bestemmingsplan niet in overeenstemming met Provinciaal en gemeentelijk beleid.

In de plantoelichting paragrafen 3.2 en 3.3 wordt gemotiveerd geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met voornoemde provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan is dan ook niet strijdig met regionaal en provinciaal beleid voor wat betreft detailhandel.

Eén van de afspraken is het salderen: nieuwe winkelafraken zijn mogelijk mits evenredig reële plancapaciteit wordt geschrapt (sloop of transformatie). In dat kader heeft de gemeente de saldering inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de plantoelichting: er zijn meer m² detailhandel gesaneerd dan toegevoegd binnen het centrumplan. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting: "ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Valk, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied met 10.645 m² bvo af".

Tot slot verdient het opmerking dat het plan regionaal is afgestemd. De provincie heeft de gemeente schriftelijk meegedeeld te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. In dat kader zij verwezen naar de zienswijze van de provincie, zoals opgenomen in deze zienswijze (nr. 20): "de provincie geeft aan dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio".

2. Planregeling Gemengd-aanloopgebied en Gemengd uit te werken

Binnen de bestemming Gemengd-Aanloopgebied is detailhandel juridisch gesaneerd m.u.v. de percelen/panden waar nu detailhandel aanwezig is. Laatstgenoemde percelen krijgen de aanduiding detailhandel, waarmee de detailhandelsfunctie voortgezet kan worden. Deze percelen (m²) zijn niet meegerekend in de sanering/saldering. Sanering is daar pas aan de orde als de wijzigingsbevoegdheid op termijn toegepast kan worden.

De zienswijze van reclamanten heeft mede aanleiding gegeven om de lijst behorende bij de bestemming Gemengd –uit te werken aan te passen. Deze lijst gaf voorheen inderdaad mogelijkheden tot vesting van detailhandel, als de bestemming volgens de lijst uitgewerkt zou worden. Het is uitdrukkelijk niet de

bedoeling dat zich detailhandel in het gebied kan vestigen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze worden de detailhandelsactiviteiten (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) op voorhand uit de lijst (lijst 2) verwijderd.

3. Onderbouwing Dienstenrichtlijn

BRO heeft naar aanleiding van de zienswijze en hetgeen daarover door reclamanten naar voren wordt gebracht ten aanzien van de Dienstenrichtlijn, een nadere onderbouwing van de ontwikkeling in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan de geactualiseerde effectenstudie van BRO en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt de effectenstudie van BRO op een aantal punten geactualiseerd. Ook is een nadere onderbouwing van de ontwikkeling van de foodmarkt in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld door BRO. Deze nadere onderbouwing wordt als bijlage bij de plandoelichting gevoegd. .

Bijlage 2, Bedrijven lijst bij Gemengd - uit te werken wordt ingekort: detailhandelsactiviteiten (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) worden eruit verwijderd.

17. Indiener's zienswijzen 17 (a en b)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben twee identieke zienswijzen ingediend. Ze wensen de parkeerplaatsen aan de Aasterbergerweg te behouden, dit mede vanwege de klanten van de aan hun adres gevestigde pedicuresalon, die vaak slecht ter been zijn. Maar ook voor de overige bewoners van de Aasterbergerweg. Verder hebben reclamanten bezwaar tegen de laad- en losplaats van de toekomstige Jumbo en overige winkels in het gebied, omdat bevoorrading aan de zuidzijde plaatsvindt. Er wordt gevreesd voor stank- en geluidsoverlast. De bevoorrading zou verplaatst moeten worden naar de noordzijde, en alleen in de dagvensters plaats hebben.

Door het vrachtverkeer zal de bereikbaarheid van de woning in het gedrang komen. Ook zullen de hulpdiensten moeite hebben de woningen te bereiken. Verder zal het woongenot geschaad worden.

Op de tekening staan aan de overzijde van de woning van reclamanten bomen getekend. De vraag is wie voor het onderhoud gaat zorgen.

Standpunt gemeente

Aan de Aasterbergerweg zijn woningen gelegen met ruime opritten en parkeermogelijkheden.

Het is bij een bedrijf aan huis (pedicuresalon) altijd de bedoeling dat het parkeren op eigen erf plaats vindt.

Het handhaven van parkeerplaatsen aan de Aasterbergerweg heeft als nadeel dat het een aantrekkelijke parkeerlocatie wordt voor bezoekers van het centrum. Dit gaat mogelijk overlast met zich meebrengen.

Het doel is bezoekers per auto in deze straat te weren.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zo ook geluidonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek. Hierbij is bekeken naar de emissie van de activiteiten en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking van de nieuwe invulling bij De Valk, inclusief de laad- en losruimte. De resultaten tonen aan dat alles beneden de toegestane normen blijft. Daarnaast geldt dat in het thans vigerende bestemmingsplan ter plaatse van De Valk de bestemming "Bedrijventerrein" geldt. Het woon- en leefklimaat onder de nieuwe bestemming "Detailhandel – Foodmarkt" zal dan ook niet verslechteren maar er juist op vooruit gaan in vergelijking met de planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan en de milieubelasting die daarvan uitgaat.

De bevoorrading moet via de Aasterbergerweg gebeuren. Dat is de meest veilige en praktische oplossing. Bevoorraden via de noordzijde levert onveilige situaties op, ter plaatse van het parkeerterrein kruisen de manoeuvrerende vrachtwagens het winkelend publiek. Daar komt nog bij dat de infrastructuur buiten het De Valk- terrein aangepast moet worden als via de noordkant wordt bevoorrad.

Wat betreft de laad – en losplaats geldt dat er voorwaarden ter beperking van overlast in de af te geven vergunning opgenomen worden, zoals bijvoorbeeld laden en lossen in het zogenaamde dagvenster. Het laden en lossen van vrachtwagens gebeurt overigens in pandig. Er komen enkele keren per dag vrachtauto's langzaam aangereden, steken terug in de overdekte laad- en losplaats en rijden rustig weer weg. Er worden geen vrachtwagens langdurig geparkeerd op de openbare weg.

Overigens gaan de bewoners van de Aasterbergerweg erop vooruit gezien de forse afname van voorbijrijdend verkeer (auto's en vrachtauto's).

De bereikbaarheid van de woning is onderdeel van een verkeersmaatregel en een inrichtingsplan, die op dit moment nog niet uitgewerkt zijn. Deze plannen zullen met de bewoners van de Aasterbergerweg besproken worden. De bereikbaarheid van de woningen (ook voor de hulpdiensten) mag daardoor nooit in gevaar komen.

Ook worden de bomen niet in het bestemmingsplan geregeld, ze maken onderdeel uit van het inrichtingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Indieners zienswijze 18

Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat in het plan niet duidelijk wordt omschreven hoe de afsluiting van de Aasterbergerweg gestalte krijgt. Ook is niet duidelijk of de parkeervoorzieningen aan de Aasterbergerweg worden gehandhaafd. Dit laatste achten reclamanten noodzakelijk.

Verder richt de zienswijze zich tot de laad- en losplaats van de Jumbo foodmarkt, die wordt bevoorraad via de Aasterbergerweg. Laden en lossen brengt stank en geluidsoverlast met zich mee voor de aanwonenden. Het vrachtverkeer kan de weg blokkeren, waardoor de bereikbaarheid van de woningen door bewoners, bezoekers en de hulpdiensten in gevaar komt.

Ook wordt bezwaar geuit tegen de horeca-bestemming in het pand Maaseikerpoort 11. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast als gevolg daarvan.

Standpunt gemeente

Het ligt inderdaad in de bedoeling om een deel van Aasterbergerweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en alleen voor langzaam verkeer in gebruik te nemen. Dit ter bevordering van een aantrekkelijke looproute van De Valk naar het centrum. Het gaat hier over een verkeersmaatregel en een inrichtingsplan, die op dit moment nog niet uitgewerkt zijn. Deze plannen zullen met de bewoners van de Aasterbergerweg besproken worden. De bereikbaarheid van de woningen mag daardoor nooit in gevaar komen. De woningen 1 t/m 9 blijven toegankelijk per auto.

Het handhaven van parkeerplaatsen (onderdeel inrichtingsplan) heeft als nadeel dat het een aantrekkelijke parkeerlocatie wordt voor bezoekers van het centrum. Dit gaat mogelijk overlast met zich meebrengen. Het doel is bezoekers per auto in deze straat te weren.

De bevoorrading moet via de Aasterbergerweg gebeuren. Dat is de meest veilige en praktische oplossing. Bevoorraden via de noordzijde levert onveilige situaties op, ter plaatse van het parkeerterrein kruisen de manoeuvrerende vrachtwagens het winkelend publiek. Daar komt nog bij dat de infrastructuur buiten het De Valk-terrein aangepast moet worden als via de noordkant wordt bevoorraad.

Wat betreft de laad- en losplaats geldt dat er geluidsonderzoek is gedaan, waaruit blijkt dat aan de normen voldaan kan worden. Verdere voorwaarden ter beperking van overlast kunnen in de af te geven vergunning opgenomen worden, zoals bijvoorbeeld laden en lossen in het zogenaamde dagvenster. Het laden en lossen van vrachtwagens gebeurt overigens inpandig. Er komen enkele keren per dag vrachtauto's langzaam aangereden, steken terug in de overdekte laad- en losplaats en rijden rustig weer weg.

Overigens zal het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Aasterbergerweg niet verslechteren. Er zal sprake zijn van een forse afname van voorbijrijdend verkeer (auto's en vrachtauto's).

Het pand Maaseikerpoort 11 heeft de bestemming Centrum Echt in het voorliggende bestemmingsplan, net als in het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied. Hierbij zijn diverse functies toegestaan, waaronder horeca in de categorie 1. Horeca categorie 1 betreft horeca, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen. De bestemming verandert hier dus niet.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

19. De Voort Advocaten Tilburg, Postbus 414, 5000 AK Tilburg, namens de gemeente Maasgouw

Samenvatting zienswijze

Effecten ontwikkeling.

De *Effectenstudie Jumbo foodmarkt locatie De Valk* geeft geen volledig en juist beeld van de effecten van de ontwikkeling. De conclusie is dat de effecten op de omliggende kernen zeer beperkt zijn, behalve voor Ohé en Laak en Stevensweert. Deze conclusie wordt niet gedragen door de uitgevoerde berekeningen, waarbij aansluiting is gezocht bij de woonplaatsen in de regio en de reistijd vanaf het middelpunt van de kern tot de De Valk-locatie is bekeken. Het moet gaan om het effect van de foodmarkt op de locatie waar mensen winkelen. De gebruikelijke manier om dat te berekenen is op basis van koopstroomgegevens uit het KSOL. Er kunnen dus geen conclusies worden getrokken over de effecten op het winkelaanbod in omliggende gemeenten door het gebrek de koopstroomgegevens niet te gebruiken. Die gegevens waren op dat moment beschikbaar en ook opgegeven als bron bij het onderzoek.

De berekende effecten gaan uit van geen effect op de kernen waar geen supermarkt aanwezig is en waarvan de inwoners dus al in de omliggende kernen boodschappen doen. Er kunnen wel degelijk omzeteffecten zijn.

Als het effect wordt ingeschat op basis van de recente koopstroomgegevens, dat komt het omzeteffect op de kern Maasbracht uit op 7 % -10%. Dit is voor de gemeente Maasgouw onacceptabel, hiermee wordt de vitaliteit van het centrum aangetast.

Daarnaast zitten een aantal fouten en tegenstrijdigheden in het rapport. Dit maakt dat het rapport geen juiste en geen volledige weergave is van het effect van de foodmarkt op de omzet en het functioneren van winkelgebieden in de gemeente Maasgouw.

Bovendien zijn de effecten van andere toegelaten functies in het gebied niet of nauwelijks toegelicht in het rapport.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Puur kwantitatief gezien is er geen behoefte aan de nieuwe ontwikkeling. Het huidige aanbod in de dagelijkse sector functioneert nu al beneden gemiddeld. De uitbreiding wordt vanuit kwalitatieve argumenten gemotiveerd.

Er wordt niet uitgesloten dat er sprake kan zijn van verdringing en dat het omzeteffect op het bestaande aanbod 11-14 % is. Leegstand is niet onaanvaardbaar omdat bij het vastgoed transformatie en herontwikkeling niet onmogelijk is.

Dit sluit volgens Maasgouw niet aan bij de constatering dat de leegstand hardnekkig is en bij de behoefte om leegstand in het centrum terug te dringen. Opmerkelijk is dat de ruimtelijk-functionele effecten als aanvaardbaar worden beschouwd: bestaande ondernemers worden negatief getroffen en er zal leegstand buiten het centrum ontstaan.

In de toelichting wordt herhaaldelijk gewezen op de positieve effecten van de combinatiebezoeken, waarbij de voorwaarde is opgenomen dat de afstand tot het voorzieningen maximaal 80 meter bedraagt en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt. Aan beide voorwaarden wordt niet voldaan: de afstand bedraagt 240 meter en de entree van de supermarkt is niet zichtbaar voor de winkels in het centrum. Een hoge frequentie van combinatiebezoeken ligt niet voor de hand en kan dus niet dienen als kwalitatieve onderbouwing voor de ontwikkeling. Er ligt overigens geen berekening voor de combinatiebezoeken.

Het rapport geeft dus onvoldoende inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling.

Er wordt slechts verwezen naar vergelijkbare foodmarkten (Veghel, Breda, Amsterdam, Naaldwijk), waarbij niet is aangetoond dat het om een vergelijkbare situatie gaat.

Bovendien kan zich op de locatie van de foodmarkt ook een gewone supermarkt vestigen, waarmee de onderscheidende kwalitatieve behoefte vervalt.

Er wordt nog gewezen op de carouselbeweging, waarbij de Lidl uit Pey naar de oude Jumbo-locatie gaat verhuizen. Deze verhuizing is niet geborgd. Bovendien gaat het bij de Lidl-locatie om een supermarkt buiten het plangebied.

Naast de foodmarkt worden andere functies toegelaten in het ontwerpbestemmingsplan, waaronder horeca en wonen. Bij horeca gaat het om een toevoeging van 50 %, hetgeen ook weer tot leegstand leidt. De conclusie is dat de behoefte onvoldoende is onderbouwd (strijd met art. 3.6.1., lid 2 Bro), ook zijn de effecten onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Strijd met het provinciaal en regionaal beleid en afspraken.

Saldering (dynamisch voorraadbeheer) van evenredige plancapaciteit wordt onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan (voorwaarde in het Regionaal Beleidskader Werklocaties en in het Handelingsperspectief Supermarkten).

Binnen de bestemming Gemengd met bijbehorende bedrijvenlijst is detailhandel mogelijk. Daarmee voldoet het bestemmingsplan niet aan het provinciale beleid.

De uitgewerkte sanering leidt er overigens toe dat de nodige bestaande ondernemers moeten verdwijnen. Dit is strijdig met het uitgangspunt van behoud van bestaand aanbod, het provinciale beleid en de regionale afspraken.

In het Handelingsperspectief Supermarkten is opgenomen dat met nieuwe initiatieven terughoudend omgegaan dient te worden. Omdat ondanks de additionele omzet vanwege toeristen en arbeidsmigranten en omzet uit de grensregio is de gemiddelde omzet per supermarkt relatief laag is. Met deze afspraken is onvoldoende rekening gehouden.

In het Handelingsperspectief is ook opgenomen dat supermarkten, mits goed ingepast, een cruciale rol vervullen voor het behoud van andere winkelvoorzieningen. Hier wordt het centrum geherstructureerd en deels verlegd. Dit betekent dat de foodmarkt niet in het huidige centrum ligt.

Er wordt verwezen naar de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (par 3.2.5.) op basis waarvan de gemeente Echt-Susteren nog over een bouwvolume van 345 woningen beschikt. Ook moet op basis van die structuurvisie harde plancapaciteit worden geschrapt. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in maximaal 111 woningen. Het is niet concreet toegelicht hoe die reductie vorm krijgt of waar plancapaciteit elders wordt geschrapt.

Beperking detailhandelsbestemming

Foodmarkt houdt een beperking van de detailhandelsbestemming in. In het bestemmingsplan wordt onvoldoende ingegaan op de artikel 15, lid 3 van de Dienstenrichtlijn voortvloeiende voorwaarden en gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee onvoldoende zorgvuldig voorbereid en in strijd met de 3:2, 3:4 en 3:46 van de AWB en met art. 5, lid 3 van de Dienstenrichtlijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoen niet aan de vereisten uit het bro, niet aan het provinciale beleid, noch aan regionale afspraken, er is dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is onvoldoende zorgvuldig en gemotiveerd voorbereid en is daarmee in strijd met de Awb en met de diensterichtlijn.

Standpunt gemeente

Effecten ontwikkeling.

Reclamant heeft aangevoerd dat in de Effectenstudie van BRO ten onrechte geen aansluiting is gezocht bij de koopstroomgegevens uit het KSO, terwijl dat wel gangbaar zou zijn.

Hierover zij opgemerkt dat in paragraaf 4 van de Effectenstudie wel degelijk ingegaan wordt op de koopstroomgegevens. Voor de berekening van de effecten op omliggende kernen zijn de gegevens van het KSOL2019 gebruikt, dit is het meest recente onderzoek (zie p. 12 van de Effectenstudie). Met de gemeente Maasgouw en haar adviseurs is overleg gepleegd over de uitgangspunten van het onderzoek. BRO heeft naar aanleiding daarvan de Effectenstudie geactualiseerd.

In het aangepaste rapport is recht gedaan aan de besproken punten tussen BRO en RHO, waaronder:

- Omzetkengetallen zijn aangepast op basis van winkelomzet ipv netto omzet.
- Bestedingen dagelijkse sector in de toekomst laten we beperkt toenemen.
- De volledige omzetclaim van de foodmarkt + dagwinkels is doorgerekend (in scenario's).
- De huidige richting van koopstromen vanuit Maasgouw naar Echt en onderlinge koopkrachtuitwisseling tussen kernen in Maasgouw is als basis gebruikt voor de inschatting van de richting en zwaarte van de effecten van de foodmarkt + dagwinkels.

BRO komt op grond van het bovenstaande niet tot de conclusie dat het effect op Maasbracht 7 a 10% zal komen te liggen, dan wel dat de bestaande PLUS supermarkt zal worden verdrongen als gevolg van de foodmarkt in Echt. Enkele overwegingen zijn:

- De PLUS heeft een eigen verzorgingsgebied. Inwoners uit Maasbracht doen vooral boodschappen in het eigen dorp (bij de PLUS). Ook inwoners uit omliggende dorpen in de gemeente zullen naast het eigen dorp nog steeds boodschappen doen in Maasbracht.
- De uitgangspositie van de PLUS in Maasbracht is goed. De supermarkt is modern, ligt centraal in het centrumgebied en profiteert ook van de aanwezigheid van Lidl (combinatiebezoek).
- De bestedingen die in andere dorpen van Maasgouw afvloeien naar Echt (foodmarkt + dagwinkels) zullen indirect deels ook effect hebben op Maasbracht (verlies van toevloeiing voor Maasbracht). Dit leidt mogelijk tot een iets hoger maximaal omzeteffect dan 3%, maar nog steeds niet zo hoog dat kans op verdringing bestaat.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit de Effectenstudie van BRO blijkt dat een foodmarkt op de locatie De Valk niet voorziet in een kwantitatieve behoefte. Dat geen sprake zou zijn van een kwantitatieve behoefte, wil echter nog niet zeggen dat het initiatief niet voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Hoewel reclamant stelt dat de kwalitatieve behoefte niet is aangetoond, is de kwalitatieve behoefte van het initiatief de centrale argumentatie in de Effectenstudie van BRO. Zo constateert BRO naar aanleiding van haar bevindingen dat:

- De ontwikkeling in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen zal resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal;
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk voor een belangrijke aantrekkingskracht zorgt, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van

combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren;

- Door de ontwikkeling een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment wordt getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied;
- De ontwikkeling naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag zal genereren bij supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een carousel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatser. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Door deze 'carouselbeweging' is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt;
- Als onderdeel van het integrale centrumplan per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaatsvindt. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Voorts stelt reclamant dat de planregels het mogelijk zouden maken dat zich een reguliere supermarkt kan vestigen binnen de Foodmarkt en er daarmee geen onderscheid zou zijn met een reguliere supermarkt.

Een foodmarkt is wel degelijk te onderscheiden van een supermarkt. Bij een foodmarkt ligt de nadruk sterk op de versproducten en het bereiden van voedsel ter plekke en de mogelijkheid die geboden wordt de bereide maaltijd ter plekke te nuttigen.

Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten volgens de Effectenstudie van BRO enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden;
- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen;
- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze 'kookeilanden' is extra nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten;
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven;

- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en beleving nog verder versterkt.

De voorgaande opsomming met onderscheidende elementen is de reden waarom foodmarkten een grotere oppervlakte innemen dan supermarkten. Zo worden bij een supermarkt in de regel minder vers- en streekproducten verkocht, worden versproducten in het geheel niet ter plekke bereid, kan de klant bereide maaltijden niet ter plaatse nuttigen en staat de foodbeleving niet centraal. Ook is in een supermarkt geen foodcafé aanwezig. Kortom: een foodmarkt onderscheidt zich wel degelijk van de supermarkt.

Dat een "gewone" supermarktformule onder de begripsomschrijving "foodmarkt" zoals vervat in artikel 1.43 van de planregels zou kunnen vallen, weerspreken wij. Artikel 1.43 van de planregels definieert een foodmarkt als volgt: "één super- en versmarkt die gebruik maakt van vers- of streekproducten, gericht is op ontmoeten, beleven en gezondheid, en waarin voedsel en drank wordt samengesteld, eventueel bereid en al dan niet ter plekke genuttigd".

Een supermarkt is niet gericht op het ontmoeten en beleven. Daarnaast is het ter plekke nuttigen van aldaar bereid voedsel en drank niet aan de orde bij een reguliere supermarkt. Gelet daarop dient te worden geconcludeerd dat de definitiebepaling zoals vervat in het bestemmingsplan wel degelijk waarborgt dat zich ter plaatse enkel een foodmarkt vestigt en niet een reguliere supermarkt zoals reclamant stelt. Een en ander is wel degelijk in het planologische regime vertaald.

Samengevat heeft de gemeente in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het saneren van locaties met de bestemming "detailhandel" in het aanloopgebied (compact centrum) en op het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt binnen het stedelijk gebied van Echt-Susteren. Er wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor de goede orde zij er nog op gewezen dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche en de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een marktverschuiving in een bepaalde branche, tot een sluiting van ondernemingen, of tot leegstand nog niet betekent dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (zie o.a. ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2954, r.o. 12.4).

Voorts geldt dat wij de stelling van reclamant weerspreken dat niet zou zijn voldaan aan de voorwaarden voor combinatiebezoek en de positieve gevolgen daarvan voor bestaande ondernemers in het centrum. De BRO effectenstudie gaat uitgebreid en expliciet op dit punt in. Het handelingsperspectief supermarktstructuur Midden-Limburg (DTNP, 2019) geeft over combinatiebezoeken supermarkten het volgende aan: *Uit onderzoek bij supermarkten in centrumgebieden blijkt dat gemiddeld 44% van de respondenten supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum combineert, ongeacht het marktsegment van de supermarkt. Het onderzoek toont aan dat het combinatiebezoek hoger is wanneer andere winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn én wanneer er meer winkels in het zicht van de in-/uitgang van de supermarkt liggen.*

In dit geval ligt de in-/uitgang aan de achterzijde van het pand. Door ingrepen in de structuur van het pand en de routing naar het centrum voldoet de ligging om combinatiebezoeken met het centrum te faciliteren. De aantrekkelijkheid van de route heeft niet alleen te maken met directe zichtbaarheid maar ook met een goede en interessante vormgeving ervan, de aaneenschakeling van plekken en functies waarbij mensen

worden uitgenodigd om van De Valk naar het centrum van Echt te gaan. Zo bevindt zich de eerste centrumbestemming (met detailhandel op de begane grond) van het Ursulinenplein op minder dan 80 meter. Het Ursulinenplein als onderdeel van het centrumgebied kenmerkt zich door een open structuur met rondom centrumbestemmingen (waar detailhandel is toegestaan op de begane grond). Daarnaast geldt dat de dichtstbijzijnde centrumbestemming waar detailhandel op de begane grond is toegestaan, is gelegen op 40 meter van de entree van De Valk.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is in de actualisatie van de effectenstudie van BRO nog extra aandacht besteed aan de behoefte aan en effecten voor de horeca. Daaruit volgt dat het initiatief extra bestedingen zal aantrekken. Dit zorgt voor marktruimte in de horecasector. Het programma horeca voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte. Dit geldt ook voor de kwalitatieve behoefte. De formule van de foodmarket zal in hoge mate haar eigen markt verwerven en er zullen geen negatieve effecten optreden richting de gevestigde horeca. Met name de nabij gevestigde horecaondernemers kunnen in dat kader juist meeprofiteren van de extra bezoekers die het nieuwe concept trekt.

Samengevat heeft de gemeente in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het saneren van locaties met de bestemming "detailhandel" in het aanloopgebied (compact centrum) en op het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt binnen het stedelijk gebied van Echt-Susteren. Er wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor de goede orde zij er nog op gewezen dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche en de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een marktverschuiving in een bepaalde branche, tot een sluiting van ondernemingen, of tot leegstand nog niet betekent dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (zie o.a. ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2954, r.o. 12.4).

De effectenstudie van BRO wordt geactualiseerd. In deze actualisatie zal extra aandacht worden besteed aan de behoefte aan en effecten van de horeca.

Strijd met regionaal en provinciaal beleid

Reclamant acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en het Handelingsperspectief supermarkten Midden Limburg. Zo zou volgens reclamant saldering van evenredig reële plancapaciteit niet zijn geborgd.

Verwezen zij naar paragrafen 3.2.3 en 3.2.4 van de plantoelichting waarin respectievelijk het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en het Handelingsperspectief supermarkten Midden Limburg worden behandeld. Ten aanzien van het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg wordt onder meer vastgesteld dat De Valk in het regionaal beleid specifiek wordt genoemd. Volgens het beleidskader kan de ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex De Valk een versterking voor het centrum van Echt zijn. De conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan juist invulling geeft aan dit beleidskader door de ontwikkeling van een foodmarkt binnen het complex De Valk mogelijk te maken. Met betrekking tot het Handelingsperspectief supermarkten Midden-Limburg wordt eveneens geconcludeerd dat het bestemmingsplan invulling geeft aan dit Handelingsperspectief.

In de plantoelichting wordt derhalve gemotiveerd geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met voornoemde beleidskaders.

Het plan is dan ook niet strijdig met regionaal en provinciaal beleid voor wat betreft detailhandel. Eén van de afspraken binnen de regio Midden-Limburg is het salderen: nieuwe winkelafspraken zijn mogelijk mits evenredig reële plancapaciteit wordt geschrapt (sloop of transformatie). In dat kader heeft Echt-Susteren de saldering inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de toelichting: er zijn meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd binnen het centrumplan. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting: "ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Valk, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied met 10.645 m2 bvo af".

Ten aanzien van de bestemming Gemengd – uit te werken zij opgemerkt dat de bijbehorende lijst (bijlage 2) wordt ingeperkt, waarbij de activiteit detailhandel (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) op voorhand wordt verwijderd. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in de uitwerking detailhandel in het gebied toe te laten.

Tot slot verdient het opmerking dat het plan regionaal is afgestemd. De provincie heeft de gemeente schriftelijk meegedeeld te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. In dat kader zij verwezen naar de zienswijze van de provincie, zoals opgenomen in deze zienswijze (nr. 20): "de provincie geeft aan dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio".

Wat betreft de Structuurvisie Wonen wordt opgemerkt dat woningbouwplannen met de samenwerkende gemeenten Weert, Nederweert, Leudal, Roerdalen, Maasgouw en Roermond worden afgestemd, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. De afstemming heeft plaatsgevonden en er is geconstateerd dat het plan binnen de past binnen de vastgelegde afspraken van de eerdergenoemde Structuurvisie. De gemeente Maasgouw is vertegenwoordigd in deze overleggen en daarmee betrokken bij de afstemming. De stelling dat het onderhavige bestemmingsplan plan in strijd is met deze visie wordt dan ook niet gedeeld.

In de toelichting zal de paragraaf Wonen overigens geactualiseerd worden, er worden minder directe woontitels in het bestemmingsplan opgenomen. De 6 extra woningen op de begane grond van de oude ABN-AMRO-bank waren geprojecteerd, zijn onder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Beperking detailhandelsbestemming in relatie tot Dienstenrichtlijn

BRO heeft naar mede aanleiding van de zienswijze en hetgeen daarover door reclamant naar voren wordt gebracht ten aanzien van de Dienstenrichtlijn een nadere onderbouwing van de ontwikkeling in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan de geactualiseerde effectenstudie van BRO en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de effectenstudie van BRO op een aantal punten geactualiseerd. Ook is een nadere onderbouwing van de ontwikkeling van de foodmarkt in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld door BRO. Deze nadere onderbouwing wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Bijlage 2, Bedrijven lijst bij Gemengd - uit te werken wordt ingekort: detailhandelsactiviteiten (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) worden eruit verwijderd. Verder wordt de paragraaf Wonen geactualiseerd.

20. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Samenvatting zienswijze

De provincie geeft aan dat de opmerkingen, die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio.

Standpunt gemeente

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

21. Indiener zienswijze 21

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van een pand in de Gelrestraat en heeft bezwaar tegen de bestemming, die het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel geeft. Momenteel is ter plaatse een Turks restaurant gevestigd. De bestemming Detailhandel is zonder enig overleg geschrapt in het bestemmingsplan. Hierdoor komt de verhuurbaarheid van het pand in gevaar mocht het restaurant zijn deuren sluiten.

Met het belang van reclamant is geen rekening gehouden met het belang van appellant. Verder houdt dit een waardedaling van het pand in, waarvoor een planschadeverzoek ingediend zal worden.

Reclamant verzoekt dan ook om naast de bestemming Horeca 1 het pand tevens wederom te bestemmen voor detailhandel.

Standpunt gemeente

Het doel van het bestemmingsplan is van het centrum van Echt een compact en vitaal centrum te maken. Het zuidelijk deel van de Bovenste Straat en Gelrestraat wijzigt in straten met een overwegend woonkarakter, waar ook andere functies zijn toegestaan: ambachtelijke bedrijvigheid, dienstverlening en kantoren. Echt kan geen groot kernwinkelgebied in stand houden.

In genoemd gebied zijn nog slechts enkele winkels en horecazaken aanwezig, die planologisch worden ingepast.

Het perceel van reclamant heeft in het bestemmingsplan de aanduiding Horeca 1, gezien het feitelijk aanwezige gebruik. Het pand mag derhalve voor horecadoeleinden in de categorie 1 worden gebruikt. Een detailhandelsvestiging is echter niet meer toegestaan, nu de gemeente detailhandel in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening.

Als reclamant meent schade te lijden door dit bestemmingsplan, dan kan hij een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indienen na het onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Indiener zienswijze 22

Samenvatting zienswijze

Reclamante geeft als eigenaar van Delfam B.V. aan het onrealistisch en praktisch niet haalbaar te vinden voor de panden in de Gelrestraat en Bovenste Straat Zuid de bestemming Gemengd - Aanloopgebied op te nemen en daarmee geen detailhandel meer toe te laten in de betreffende panden.

Het is financieel onmogelijk voor de pandeigenaren uit het aanloopgebied, ook zijn er onvoldoende geschikte leegstaande panden in het compact winkelcentrum. Voor Delfam B.V, eigenaar van diverse panden aan de Gelrestraat en Bovenste Straat, geldt dat zeker. Bezwaarde heeft dan ook bezwaren tegen het wegbestemmen van Detailhandel, zoals in het voorliggende bestemmingsplan. Er is op onoverkomelijke wijze inbreuk gemaakt op de rechten van de eigenaren. Het zal de verhuurbaarheid van de panden ernstig belemmeren en de waarde van de panden verlagen.

De betreffende panden kunnen niet als woning in gebruik genomen worden omdat ze te klein zijn en geen buitenruimte hebben.

Het verzoek is de bestemming detailhandel weer terug te leggen op de betreffende percelen. Als dat niet gebeurt zal er een forse claim aan planschade volgen.

Verder verzoekt reclamante om aan het pand Bovenste Straat 51 de aanduiding horeca, categorie 1 en horeca, categorie 2 op te nemen. In het pand is al jaren een horecafunctie gevestigd, die bijdraagt aan de levendigheid van het centrum.

Standpunt gemeente

In het zuidelijk deel van de Bovenste Straat en Gelrestraat zijn nog slechts enkele winkels aanwezig, die planologisch worden ingepast. Die hoeven dus niet te verhuizen naar het kernwinkelgebied, al zou dat wel wenselijk zijn.

Verder kent het gebied veel langdurige leegstand en ook zijn overige functies als dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Dit deel moet een overwegende woonomgeving worden met genoemde overige functies, waardoor de leegstand wordt teruggedrongen.

Het doel van het bestemmingsplan is van het centrum van Echt een compact en vitaal centrum te maken.

Het zuidelijk deel van de Bovenste Straat en Gelrestraat wijzigt in straten met een overwegend woonkarakter, waar ook andere functies (geen detailhandel) zijn toegestaan. Echt kan geen groot kernwinkelgebied in stand houden.

Misschien is het mogelijk er een kleine woning te realiseren voor een alleenstaande of een starter.

Als reclamant meent schade te lijden door dit bestemmingsplan, dan kan hij een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade worden indienen na het onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan.

Voor het pand Bovenste Straat 51 is al de bestemming horeca 1 met ondersteunende detailhandel opgenomen. Gezien het feitelijk gebruik (horecazaak, die ook buiten de winkeltijden geopend is) wordt de aanduiding Horeca, categorie 2 toegevoegd.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voor het pand Bovenste Straat 51 de aanduiding Horeca, categorie 2 toegevoegd.

23. Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg, Postbus 203, 6040 AE Roermond

Samenvatting zienswijze

De Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg (WIEL) staat positief ten opzichte van de herbestemming van het rijksmonument De Valk.

WIEL kan zich geheel vinden in de door Bond Heemschut ingediende zienswijze, m.n. voor wat betreft de verbinding tussen de twee gebouwen op de verdieping visueel in stand te houden, zodat de historische referentie aan het vroegere transport van de kleikarretjes behouden blijft.

Verder wordt bepleit de foodmarkt zo uit te voeren dat de cultuurhistorische waarden van de grote hal behouden blijven.

Standpunt gemeente

Wat betreft het verbinden van de gebouwen ter plaatse van de gesloopte onderdoorgang het volgende. De verbrede onderdoorgang is belangrijk voor de verbinding van De Valk met het centrum van Echt. Over het verbinden van de gebouwen ter plaatse van de gesloopte onderdoorgang is herhaaldelijk overleg gepleegd met de lokale heemkundeverenigingen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal in het bestemmingsplan de mogelijkheid om een verbinding te realiseren worden opgenomen, waarmee recht wordt gedaan aan de cultuurhistorie van De Valk. Een goede visuele verbinding van De Valk met het centrum blijft hierdoor toch behouden.

Doordat de grote hal geen duidelijke historische en bouwkundige structuur heeft en niet functioneel gemaakt kan worden, zal ze worden gesloopt. Door een overdekte markthal te realiseren ter plaatse van de grote hal wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van De Valk. Ook worden daarbij oude materialen hergebruikt en wordt het spoorlijntje zichtbaar gemaakt. Er komt kortom een nieuwe invulling met respect voor de historische context.

Voor het overige wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt op de door Bond Heemschut ingediende zienswijze (nr. 13).

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond, het bestemmingsplan wordt aangevuld met de mogelijkheid tot het maken van een verbinding van de galerij met Loods 14. Het nieuwe artikel 7.2.4 van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding Specifieke aanduiding – verbinding, ter vervanging van de voormalige dakelementen tussen galerij en Loods 14, een constructie mogelijk is die verwijst naar de historische structuur en tegelijkertijd bijdraagt aan de gewenste stedenbouwkundige openheid. Op de verbeelding zal de voornoemde aanduiding ter plaatse worden opgenomen.

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend door Linssen advocaten c.s. namens diverse reclamanten, die een onderneming in m.n. detailhandel en horeca in het centrum van Echt exploiteren. Ook zijn zij eigenaren van vastgoed in het bestaande centrum van Echt, dat wordt verhuurd ten behoeve van hun oudedagsvoorziening. Het gaat over panden/ondernemingen aan de Plats, Bovenste Straat, Wijnstraat, Diepstraat en Gelrestraat, Reclamanten zien in het plan voor De Valk geen kans, doch een bedreiging voor het kernwinkelgebied. Er zal meer leegstand ontstaan door de ontwikkeling De Valk. Het toevoegen van 3850 m² aan vloeroppervlak zal opnieuw leiden tot een verdere achteruitgang van het kernwinkelgebied, aldus reclamanten.

Reclamanten voeren de volgende bezwaren aan:

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan is volgens reclamanten in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Om aan de ladder te voldoen moet met het plan volgens reclamanten aantoonbaar worden voorzien in een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte. Volgens reclamanten voldoet het plan niet in kwantitatief opzicht en niet in kwalitatief opzicht aan dit vereiste.

Ten aanzien van de kwantitatieve behoefte stellen reclamanten dat uit de Effectenstudie van BRO blijkt dat in de kern van Echt reeds sprake is van een verzadigde horeca- en detailhandelmarkt. Echt beschikt over een ruim dagelijks artikelenaanbod. Dit ligt zeer ruim boven het landelijke gemiddeld. Ook beschikt Echt over een ruim horeca-aanbod. Echt kent daarnaast een omvangrijke winkelleegstand, twee keer zo hoog dan het landelijk gemiddelde. Deze leegstand is daarenboven hardnekkig nu twee derde structureel is. Ook functioneert de detailhandel reeds in de huidige situatie slechter dan gemiddeld. Indien het plan van de foodmarkt doorgang zal vinden zal het winkelaanbod nog slechter functioneren, ruim 20% slechter dan het wenselijke percentage. Ook voeren reclamanten aan dat de gemiddelde omzet per m² wvo reeds onder het gewogen landelijk gemiddelde ligt. Reclamanten bestrijden de conclusie van BRO dat het ontbreken van theoretische distributieve uitbreidingsruimte niet betekent dat er geen kwalitatieve behoefte is en/of deze effecten onaanvaardbaar zijn. Bovendien is volgens reclamanten ten aanzien van horeca geen distributieve berekening gemaakt.

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte geven reclamanten aan dat volgens de Effectenstudie van BRO de ontwikkeling van de foodmarkt zal leiden tot een versterking van het centrum van Echt. De integrale centrumontwikkeling zou moeten leiden tot een vitaal centrum. Vooral wordt de onderbouwing gezien in de stelling dat bezoekers van de foodmarkt hun bezoek zullen combineren met een bezoek aan het centrum van Echt. Voorts zou een en ander ruimtelijk geoorloofd moeten zijn vanwege sanering van harde plancapaciteit voor detailhandel. Reclamanten bestrijden deze uitgangspunten.

Het plan voorziet in een foodmarkt van 2500 m², 350 m² aan overige detailhandel en 1000 m² horeca. Met dit ruime aanbod ontstaat volgens reclamanten een nieuw solitair centrum naast het bestaande centrum, waardoor van een impuls van het huidige centrum geen sprake is. Er is niet alleen een foodmarkt toegestaan doch ook detailhandel. Zoals het bestemmingsplan nu is vormgegeven is er ook niet-aanverwante detailhandel toegestaan. Het nieuwe centrum wordt daarmee veel aantrekkelijker dan het huidige.

Ook zal volgens reclamanten het combinatiebezoek niet plaatsvinden. Consumenten kunnen immers alles vinden bij De Valk: parkeerplaatsen, dagelijkse boodschappen, overige detailhandel, horeca en een foodmarkt.

Verder stellen reclamanten dat niet voldaan wordt aan de randvoorwaarden van combinatiebezoek, namelijk de nabijheid van het voorzieningenaanbod, dat maximaal 80 meter verder weg mag zijn en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt. Weliswaar worden er voorzieningen getroffen om de verbinding van De Valk met het Ursulinenplein aantrekkelijk te maken, maar daarmee wordt niet aan de vereisten voldaan. De entree van de supermarkt ligt achter de oudbouw van De Valk. Direct zicht ontbreekt daarmee en ook liggen er zichtbelemmerende obstakels.

Volgens reclamanten is van een deugdelijke en valide motivering geen sprake. Vast staat dat er sprake is van overcapaciteit van detailhandel en horeca in het huidige centrum en van enorme leegstand. Desondanks wordt middels het plan een groot aantal m² aan horeca en detailhandel toegevoegd. Als onderbouwing wordt er in de Effectenstudie gewerkt met diverse scenario's. In de Effectenstudie gaat men er van uit dat de bestaande Jumbo verplaatst naar de foodmarkt. In de bestaande Jumbo komt ofwel de Lidl uit Pey of die komt er niet en dan zou de bestaande Jumbo van 1380 m² verdwijnen. In dat geval wordt volgens BRO het aantal m² wvo dagelijks aanbod lager. Ten onrechte wordt hier gewicht aan toegekend volgens reclamanten. Bij de beoordeling moet de bestemde plancapaciteit worden betrokken en is de feitelijke situatie niet relevant. Ook de sanering binnen de bestemming Gemengd - Aanloopgebied in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid om de Detailhandel eraf te halen, betekent niet dat er al feitelijk gesaneerd is.

2. Strijd met gemeentelijk beleid

Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan in strijd is met de Structuurvisie 2012 – 2025: Ontwikkelen met kwaliteit. Dit beleid ziet op o.a. bestrijding van leegstand, concentratie van verstedelijking gericht op het behoud van onderscheidend detailhandelsaanbod en op een passende ontsluiting.

Met dit plan zal het tegenovergestelde gebeuren, het plan houdt amputatie in en zal de doodsteek betekenen voor het huidige centrum. Het huidige centrum wordt niet geconcentreerd, maar uitgebreid. De bestaande structuur van het winkelgebied verdwijnt. Van concentratie is geenszins sprake. Van leegstandsbestrijding zal geen sprake zijn, eerder van toename van de leegstand.

3. Strijd met provinciaal beleid

Het plan is volgens reclamanten strijdig met artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Limburg, waarin is bepaald dat een ruimtelijk plan niet mag voorzien in nieuwe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. Er moet volgens de provincie worden ingezet op compactere winkelgebieden en terughoudend worden omgegaan met nieuwe initiatieven. Er is enkel ruimte voor concrete initiatieven die de bestaande structuur aantoonbaar niet negatief beïnvloeden, zo volgt ook uit het Regionaal Beleidskader werklocaties. Er wordt met het voorliggende plan in strijd met deze uitgangspunten gehandeld en een nieuw solitair centrum toegestaan. Van zorgvuldig en objectief onderzoek is geen sprake. Het nieuwe centrum zal floreren en het bestaande zal worden afgewaardeerd.

4. Onzorgvuldige voorbereiding en uitvoerbaarheid

Het plan is onzorgvuldig voorbereid: er is geen deugdelijke onderbouwing. Het is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking (zie boven). Er is sprake van overcapaciteit aan horeca en detailhandel. De onderbouwing kan het standpunt dat het plan conform een goede ruimtelijke ordening is, niet dragen.

Daar komt bij dat met het plan is voorzien in een andere doorstroming van het verkeer. Ook worden parkeerplaatsen geschrappt op het Ursulinenplein en op andere plaatsen. Verder is het parkeerterrein bij De Valk en de nieuwe rotonde niet onderbouwd. Er is niet geborgd dat de nieuwe verbinding van de Diepstraat naar de Sint Janskamp er zal komen en blijven. Deze verkeersbestemming is geprojecteerd op gronden, die niet in bezit zijn van de gemeente en een borging van de exacte uitwerking van de wegen is niet aan de orde. Hetzelfde geldt voor de rotonde en verbinding tussen de McDonalds en het Ursulinenplein. Er wordt dan ook gevreesd voor een toename van de verkeers- en parkeerproblematiek. Naar het oordeel van reclamanten moet de Aasterbergerweg als hoofdverkeersweg open blijven, anders worden Plats en Bovenste Straat onbereikbaar na de komst van de foodmarkt. Er is nu nog geen onderzoek gedaan naar het open blijven van de Aasterbergerweg, dat is volgens reclamanten onzorgvuldig.

Verder is geen onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in het gehele centrum. Vanwege woningbouw binnen de Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1, 2, en 3 ontstaat een extra tekort aan parkeerplaatsen bovenop het al bestaande tekort vanwege de ruim 100 woningen, die worden gerealiseerd. Het plan voorziet slechts in een deel in parkeren op eigen terrein. Zo is het parkeren voor de woningen in Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 gepland op de huidige parkeerplaats aan de Diepstraat, hetgeen ook in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Tevens vinden reclamanten het onzorgvuldige dat zij niet beschikken over het investerings- en financieringsplan. Er worden grote bedragen aan gemeenschapsgeld uitgegeven (er is sprake van 22 miljoen) aan deze rigoureuze plannen.

Verder is het onzorgvuldig dat het genomen m.e.r.-besluit niet bij de stukken is gevoegd.

Tenslotte vinden reclamanten het plan een aantasting van cultuurhistorie aan het zuidelijk deel van de Bovenste Straat. Hier moet een mix van wonen en kantoren komen en moet detailhandel verdwijnen. Het oudste pand van Echt centrum uit 1846 moet wijken voor woningbouw van 15 meter hoog. Er is geen aanduiding cultuurhistorie voor het pand opgenomen, ondanks de enorme cultuurhistorische karakteristiek. Bovendien wordt het straatbeeld ernstig aangetast als er woningbouw met een dergelijke hoge gevel wordt toegestaan. Dit is in strijd met paragraaf 2.2.1 van de plantoelichting, waarin is verwoord dat er aandacht moet zijn voor vergelijkbare hoogte en percelering. De karakteristieke bebouwing aan de strijdzijde moet behouden blijven. Eventuele woningbouw achter de voorste woningen kan een hogere bouwhoogte hebben.

5. Gemengd – Aanloopgebied en Gemengd – Uit te werken

Reclamanten verzetten zich tegen de bestemming Gemengd – Aanloopgebied en Gemengd - Uit te werken. De bestaande rechten van reclamanten dreigen te worden aangetast. De beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van de panden zijn niet onderbouwd; dit is alleen toegestaan als wordt voldaan aan de criteria van artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. De onderbouwing ontbreekt volledig. Als voorbeeld worden genoemd diverse panden aan de Gelrestraat, Bovenste Straat 51, Jodenstraat en Wijnstraat, die volgens de toelichting behoren tot het kernwinkelgebied (kaartje figuur 3 is bijgevoegd bij de zienswijze). Er is de bestemming Gemengd - Aanloopgebied aan toegekend zonder nadere motivering.

Bestaande rechten moeten in deze behouden blijven. Zonder nadere toelichting is het plan op dit punt gebrekkig volgens reclamanten.

Standpunt gemeente

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Dat geen sprake is van een kwantitatieve behoefte, staat niet ter discussie nu dit reeds blijkt uit de Effectenstudie van BRO.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat mede naar aanleiding van deze zienswijze de Effectenstudie is geactualiseerd. Het geactualiseerde rapport wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. In deze versie is BRO wel degelijk ingegaan op de behoefte en effecten op de horeca. Verwezen zij naar paragraaf 4.4 van de bijgewerkte Effectenstudie. In voornoemde paragraaf is op basis van een distributieve methodiek het effect van de nieuwe horeca op het gevestigde aanbod in de gemeente Echt-Susteren geraamd. BRO concludeert daarbij dat de voorziene horeca in de foodmarkt zonder meer complementair is ten opzichte van het huidige horeca-aanbod in de gemeente, dat overigens matig wordt gewaardeerd door de bezoekers in het KSO Limburg 2019. De horeca op de locatie De Valk geeft volgens BRO dus een kwaliteitsimpuls aan de lokale horeca en kan ook gevestigde zaken verleiden tot investeringen in kwaliteit en service. In paragraaf 4.4 wordt dan ook geconcludeerd dat voldoende marktruimte bestaat voor de nieuwe horeca in de foodmarkt. De groei van het vraagpotentieel in de gemeente overstijgt de omzetclaim van de nieuwe horeca. De formele zal in hoge mate haar eigen markt verwerven en er zullen geen negatieve effecten optreden richting de gevestigde horeca in de gemeente. Sterker nog: zij kunnen volgens BRO meeprofiteren van de extra bezoekers die het nieuwe concept trekt, gegeven goed en proactief ondernemerschap.

Dat geen sprake is van een kwantitatieve behoefte, laat overigens onverlet dat wel degelijk sprake is van een kwalitatieve behoefte. Hoewel reclamant stelt dat de kwalitatieve behoefte geenszins is aangetoond, is de kwalitatieve behoefte van het initiatief de centrale argumentatie in de Effectenstudie van BRO. Zo constateert BRO naar aanleiding van haar bevindingen dat:

- De ontwikkeling in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen zal resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal;
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk voor een belangrijke aantrekkingskracht zorgt, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren;
- Door de ontwikkeling een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment wordt getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied;
- De ontwikkeling naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag zal generen bij supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een carousel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatsing. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit

Pey. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Door deze "carouselbeweging" is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt;

- Als onderdeel van het integrale centrumplan per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaatsvindt. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Dat met het door reclamanten gestelde "ruime" aanbod aan supermarkt, detailhandel en horeca een nieuw solitair centrum naast het centrum zou ontstaan, waardoor het huidige centrum geen impuls zou krijgen, wordt door reclamanten verder niet onderbouwd maar slechts gesteld. Deze stelling onderschrijven wij dan ook niet. Zoals uit de Effectenstudie blijkt zal de ontwikkeling in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen juist resulteren in een versterking van het centrum van Echt. Daar de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum juist weer vitaal en wordt de leegstand aangepakt. Het is uitdrukkelijk niet beoogd dat er tweede, solitair centrum zou ontstaan. Er wordt juist ingezet op het genereren van combinatiebezoeken.

Dat de wijze waarop het bestemmingsplan nu is vormgegeven, het ook mogelijk zou maken om niet gerelateerde detailhandel bij de Valk te vestigen, wordt eveneens bestreden. Ingevolge artikel 7.1 aanhef en onder b van de planregels van de bestemming Detailhandel - Foodmarkt is ter plaatse van De Valk enkel foodgerelateerde detailhandel toegestaan. Overige detailhandel is dus niet toegestaan. Op basis van artikel 1.44 van de planregels moet onder "foodgerelateerde detailhandel" worden verstaan": detailhandel die deel uitmaakt van het foodmarkt-concept. Het is derhalve niet mogelijk om niet gerelateerde detailhandel op de locatie De Valk te vestigen.

Dat er geen sprake zal zijn van combinatiebezoek tussen de Foodmarkt en Echt-centrum is onjuist. De Effectenstudie van BRO gaat uitgebreid en expliciet op dit punt in. Om combinatiebezoek tussen De Valk en Echt-centrum te optimaliseren, doet de gemeente Echt-Susteren diverse ruimtelijke, functionele en juridische ingrepen. Deze maatregelen worden concreet benoemd in de Effectenstudie:

- Bezoekers aan de locatie De Valk (Foodmarkt e.o.) kunnen gemakkelijk en logisch vanuit het parkeerterrein van De Valk naar Echt-centrum lopen. De loopafstand tussen De Valk en het huidige parkeerterrein van Echt-centrum is door deze routing nog geen 100 meter. De afstand tussen De Valk en het centrale punt in het kernwinkelgebied (midden Bovenste Straat) is circa 300 meter.
 - Er wordt een nieuwe voetgangersbrug aangelegd over de Molenbeek tussen De Valk en het Ursulinenplein.
 - De galerijbebouwing van De Valk aan de Aasterbergerweg krijgt een ruime doorgang, zodat er een goede zichtlijn ontstaat tussen (het parkeerterrein van) De Valk en het Ursulinenplein.

- De Aasterbergerweg tussen De Valk en het Ursulinenplein wordt autovrij gemaakt, zodat met name voetgangers ongehinderd en plezierig van De Valk naar het Ursulinenplein kunnen lopen en vice versa.
- De looproute over het Ursulinenplein richting het winkelcentrum wordt duidelijk aangegeven en aantrekkelijk vormgegeven door middel van groen en nieuw straatmeubilair.
- Door harde plancapaciteit aan de randen juridisch te saneren, wordt een compacter kernwinkelgebied gerealiseerd. Hierdoor verschuift het zwaartepunt van de passantenstroom meer richting de locatie De Valk.
- De bereikbaarheid van het winkelcentrum en van de parkeervoorzieningen op het Ursulinenplein wordt verbeterd door de aanleg van een nieuwe verbindingsweg vanuit de Zuiderpoort. Ter hoogte van de Palmbrugweg zal een nieuwe rotonde worden aangelegd met een directe verbinding richting het Ursulinenplein. Ook zal de bereikbaarheid van het centrum en van het terrein van De Valk vanaf de A2 worden verbeterd door een aantal infrastructurele maatregelen. De Valk zal daardoor ook een bronpuntfunctie vervullen voor het centrumgebied. Daarnaast studeert de gemeente op de mogelijkheid om de Bovenste Straat weer geheel of gedeeltelijk te gaan openstellen voor autoverkeer.

Ter aanvulling daarop geldt het volgende. Het handelingsperspectief supermarktstructuur Midden-Limburg (DTNP, 2019) geeft over combinatiebezoeken supermarkten het volgende aan: "Uit onderzoek bij supermarkten in centrumgebieden blijkt dat gemiddeld 44% van de respondenten supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum combineert, ongeacht het marktsegment van de supermarkt. Het onderzoek toont aan dat het combinatiebezoek hoger is wanneer andere winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn én wanneer er meer winkels in het zicht van de in-/uitgang van de supermarkt liggen."

In dit geval ligt de in-/uitgang aan de achterzijde van het pand. Door ingrepen in de structuur van het pand en de routing naar het centrum voldoet de ligging om combinatiebezoeken met het centrum te faciliteren. De aantrekkelijkheid van de route heeft niet alleen te maken met directe zichtbaarheid maar ook met een goede en interessante vormgeving ervan, de aaneenschakeling van plekken en functies waarbij mensen worden uitgenodigd om van De Valk naar het centrum van Echt te gaan. Echter, dat niet aan de vereisten van afstand en zicht zou worden voldaan, is niet correct. Zo bevindt zich de eerste centrumbestemming (met detailhandel op de begane grond) van het Ursulinenplein op minder dan 80 meter. Het Ursulinenplein als onderdeel van het centrumgebied kenmerkt zich door een open structuur met rondom centrumbestemmingen (waar detailhandel is toegestaan op de begane grond). Daarnaast geldt dat de dichtstbijzijnde centrumbestemming waar detailhandel op de begane grond is toegestaan, is gelegen op 40 meter van de entree van De Valk.

Van sanering van harde plancapaciteit is daarenboven wel degelijk sprake. Het herbestemmen van leegstaande panden en van overige (niet-detailhandelgerelateerde) functies in het aanloopgebied is de eerste stap in het saneringsproces. In het bestemmingsplan komt de afname van de juridische plancapaciteit detailhandel per saldo op 10.645 m² neer. Een tweede stap om detailhandelfuncties te saneren is de wijzigingsbevoegdheid zoals vervat in artikel 8.7.1 van de planregels, zijnde uiterstfregeling voor de nog aanwezige detailhandel. Ook is het uiteraard mogelijk dat detailhandelsvestigingen verplaatsen naar het kernwinkelgebied. De detailhandelsbestemming ter plaatse van de huidige Jumbo-supermarkt wordt inderdaad niet gesaneerd. Het ligt in de verwachting dat zich daar een verplaatser/supermarkt uit de gemeente Echt-Susteren gaat vestigen, hetgeen een verdere versterking van het centrum inhoudt.

Dat sprake zou zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening wordt dan ook bestreden. Ook is het plan – in tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen – wél deugdelijk en valide gemotiveerd. Het enkele feit dat sprake is van overcapaciteit en leegstand betekent niet dat sprake zou zijn van een niet deugdelijke motivering of dat niet voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Verwezen zijn naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 augustus 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2954, r.o. 12.4).

2. Strijd met gemeentelijk beleid

Voorts is geen sprake van strijd met gemeentelijk beleid, waaronder de Structuurvisie 2012-2025: Ontwikkelen met kwaliteit. In dat kader zij verwezen naar paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting, waarbij ingegaan wordt op deze structuurvisie. Uit die paragraaf blijkt dat met het plan voldaan wordt aan verschillende ambities van de gemeente Echt-Susteren. De bestaande ruimte wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd. Met het plan wordt er invulling gegeven aan de doelstellingen van de Structuurvisie 2012-2025 en richt gemeente Echt-Susteren zich op concentratie van detailhandel. De nieuwe, gewenste centrumstructuur is gericht op leegstandsbestrijding, een opwaardering van het huidige winkelaanbod en op een passende ontsluiting van het sub regionale winkelgebied. Een verbetering van de routing, doorstroming, scheiding van verkeersstromen én bereikbaarheid leidt tot de gewenste adequate ontsluiting. De herstructurering geldt als regionale uitwerking van het provinciaal omgevingsplan (detailhandel) en deze sluit aan op de uitgangspunten in het regionaal beleidskader. Er wordt gestreefd naar een optimale koopkrachtbinding van de eigen bevolking en naar het zo veel mogelijk weerstand bieden aan concurrentie van over de grens, waarbij het effect in SML-verband beperkt is. Deze componenten samen dragen bij aan een betere leefbaarheid in het centrum en de kern van Echt. In de plantoelichting wordt dan ook geconcludeerd dat het plan invulling geeft aan de structuurvisie van de gemeente. Reclamanten hebben noch gesteld noch aangetoond dat deze conclusies niet correct zouden zijn.

Het bestemmingplan ziet voor een deel op compartimentering van het centrum en voor een deel op een kwalitatieve toevoeging van een nieuw foodmarktconcept. Met de vestiging van die publiekstrekker beoogt de gemeente een impuls aan het huidige centrum te geven en leegstand te bestrijden, in samenhang infrastructurele aanpassingen. De verbinding tussen locatie De Valk en het huidige centrum wordt optimaal gefaciliteerd. Het doel is een sterker centrum voor Echt als geheel. Gelet daarop wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid, in het specifiek de Structuurvisie 2012-2025: Ontwikkelen met kwaliteit.

3. Strijd met provinciaal beleid

Aan de motiveringsplicht bij toevoeging van detailhandel aan de planvoorraad zoals vervat in artikel 2.4.3, lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg wordt daarenboven voldaan. Er wordt voldaan aan de voorwaarde van het compacter maken van het huidige winkelcentrum. Dat terughoudend moet worden omgegaan met het mogelijk maken van de vestiging van detailhandel, wil niet zeggen dat er geen nieuwe initiatieven mogelijk zijn.

In regionaal verband zijn hoofdlijnen afgesproken voor dynamisch voorraadbeheer. Één van de afspraken is het salderen: nieuwe winkelaafspraken zijn mogelijk mits evenredig reële plancapaciteit wordt geschrapt (sloop of transformatie). In dat kader heeft de gemeente de saldering inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de toelichting: er zijn meer m² detailhandel gesaneerd dan toegevoegd binnen het ontwerpbestemmingsplan. Ook heeft afstemming over het bestemmingsplan plaatsgevonden. In dat kader zij opgemerkt dat de provincie te kennen heeft gegeven in te stemmen met het bestemmingsplan. In dat kader zij verwezen naar de zienswijze van de provincie, zoals opgenomen in deze zienswijze (nr. 20): "de

provincie geeft aan dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio".

Ook heeft een toetsing plaatsgevonden aan de bestuurlijke afspraken in de regio die neergelegd zijn in de Samenwerkingsovereenkomst Midden-Limburg en het Regionaal Beleidskader Werklocaties. In dat kader zij verwezen naar paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting en paragraaf 3.2 van de Effectenstudie. In voornoemde paragrafen wordt getoetst aan het Regionaal Beleidskader Werklocaties. In het Regionaal Beleidskader Werklocaties wordt de ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex beschreven als een versterking van het centrum van Echt. Voorwaarde is wel dat een verbinding met het Ursulineplein gelegd kan worden en de invulling bij voorkeur een verplaatsende supermarkt is. De invulling van De Valk betreft een verplaatsende supermarkt, namelijk een Jumbo supermarkt die opgewaardeerd wordt naar een Jumbo Foodmarkt. Van strijd met provinciaal beleid is dan ook geen sprake.

4. Onzorgvuldige voorbereiding en uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het aspect verkeer zij opgemerkt dat Kragten een verkeerskundige onderbouwing heeft opgesteld. Ook heeft zij de verkeersintensiteit berekend en in een memo verrat. De documenten zijn als bijlage 3 en 4 bij de plantoelichting gevoegd. Reclamanten hebben geen argumenten naar voren gebracht waar uit zou blijken dat de bevindingen zoals verrat in deze rapporten niet correct zouden zijn.

Aanvullend daarop nog het volgende. De verbinding Diepstraat - Sint Janskamp wordt aangelegd om de bereikbaarheid van het centrum te verbeteren. De eigendomsoverdracht is contractueel geregeld en vindt na vaststelling van het bestemmingplan plaats.

De gronden voor de nieuwe verbinding Ursulinenplein - Zuiderpoort worden verworven door de gemeente.

Het ligt inderdaad in de bedoeling om een deel van Aasterbergerweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en alleen voor langzaam verkeer in gebruik te nemen. Dit moet de verbinding tussen De Valk en het kernwinkelgebied aantrekkelijker maken.

Ten aanzien van parkeren zij opgemerkt dat er wel degelijk een parkeeronderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de plantoelichting gevoegd. De conclusie uit het parkeeronderzoek is dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Naar aanleiding van het onderzoek wordt centrum parkeren uitgebreid met het vergroten van de blauwe zone op het Ursulinenplein tot 140 van de 224 parkeerplaatsen, waardoor bezoekers van het centrum makkelijk een parkeerplaats zullen vinden. Ten behoeve van foodmarkt worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. In het kader van de het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen (Wetgevingszones - wijzigingsgebieden 1, 2 en 3), moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, die in het bestemmingsplan zijn verankerd. Verwezen zij immers naar artikelen 27.2, 27.3 en 27.4 van de planregels. Gelet daarop zal als gevolg van de realisering van ca. 100 woningen de parkeerdruk niet verder toenemen. Ook zijn er 25 nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd aan de Diepstraat. Met het plan is dus voorzien in voldoende parkeerplaatsen en zal geen sprake zijn van onevenredige parkeerdruk.

Op de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt ingegaan in paragraaf 6.2 van de plantoelichting. De ontwikkeling ter plaatse van De Valk wordt door de initiatiefnemer gefinancierd. Het betreft hier een particulier initiatief. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten teneinde het kostenverhaal te verzekeren. Verder zijn in de begroting en het meerjareninvesteringsprogramma gelden

gereserveerd voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur en de reconstructie van het openbaar gebied. Het plan is dientengevolge financieel uitvoerbaar. Verder kan niet worden ingezien waarom aan reclamanten een investerings- en financieringsplan zou moeten worden overlegd.

Ten aanzien van het argument dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit niet bij de bestemmingsplanstukken zit, het volgende. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting (zie bijlage 21). Op basis daarvan heeft het college op 9 juni besloten dat er geen m.e.r.-procedure gevolgd hoeft te worden. Dit besluit van het college zal alsnog worden gepubliceerd.

Met betrekking tot de beweerdelijke aantasting van de cultuurhistorie aan de Bovenste Straat, zij het volgende opgemerkt. De ingevolge het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied op de locatie rustende dubbelstemming Waarde - Cultuurhistorie en daarbinnen opgenomen aanduidingen zijn een-op-een overgenomen in dit plan. Het betreffende pand is daarbij, conform het vigerende plan, niet aangeduid als karakteristiek. Niet ingezien kan worden dat het plan in strijd zou zijn met paragraaf 2.2.1 van de plantoelichting. In voornoemde paragraaf wordt over de Bovenste Straat opgemerkt:

"in het zuidelijk deel van de Bovenste Straat is een transformatie voorzien van centrumgebied naar een gemengd aanloopgebied zonder detailhandel. Voor de locatie Apollo is een complete transformatie naar wonen voorzien. Met name geschikt voor senioren. Hiervoor is een uit te werken bestemming opgenomen. Belangrijk is dat het karakteristieke straatbeeld in de Bovenste Straat intact blijft. Dit betekent aandacht voor percelering en vergelijkbare bouwhoogte als de belendingen in maximaal 4,5 lagen vanwege halfverdiept parkeren, waarvan de bovenste 2 bouwlagen in de kap.

In het binnengebied is ruimte voor een woonhof dat in verbinding staat met de Edith Steinstraat. Hier kan ook het parkeren worden opgelost middels (half)verdiept parkeren. In het binnengebied kan de bouwhoogte wat hoger in maximaal 4 à 5 lagen."

De Omgevingscommissie MER zal bij een ingediende aanvraag beoordelen of het betreffende uitwerkingsplan en/of het bouwplan voldoet aan de cultuurhistorische waarden en karakteristieken en specifiek dus of aandacht is voor percelering en of het karakteristieke straatbeeld intact blijft.

5. Gemengd – Aanloopgebied en Gemengd – Uit te werken

Ten aanzien van hetgeen reclamanten aanvoeren over de bestemming Gemengd – Aanloopgebied zij opgemerkt dat een compacter winkelcentrum gewenst is. Vandaar dat in het aanloopgebied waar nu al veel leegstand is, geen nieuwe detailhandel meer wordt toegelaten. In die zin worden rechten inderdaad beperkt, maar daar tegenover staat dat er naast overig toegestane functies ook een extra woning gerealiseerd kan worden in de panden in het aanloopgebied. De bestaande winkels kunnen evenwel ter plaatse gevestigd blijven, nu ten aanzien van die panden een aanduiding Detailhandel wordt opgenomen.

Ten aanzien van hetgeen reclamanten opmerken over de bestemming Gemengd – Uit te werken, zij opgemerkt dat op basis van artikel 16.1 aanhef en onder a van de planregels in samenhang bezien met de lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd (bijlage 2 van de planregels) een veelheid aan bedrijfsactiviteiten ter plaatse kunnen worden toegestaan middels een uitwerkingsplan. Tevens is het mogelijk om – na vaststelling van een uitwerkingsplan – ter plaatse detailhandel in auto's, boten en caravans of bedrijven in de vervaardiging van papier en karton ter plaatse te vestigen. In zoverre kan dan ook niet worden ingezien dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Ten aanzien van de onderbouwing van de planologische mogelijkheden zij verwezen naar de plantoelichting. Verder is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, door BRO een nadere onderbouwing opgesteld waarbij concreet ingegaan wordt op het plan in relatie tot de Dienstenrichtlijn. De resultaten hiervan zijn tevens opgenomen in de geactualiseerde plantoelichting.

De nadere onderbouwing wordt opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. Samengevat komt BRO tot de conclusie dat het plan voldoet aan de Dienstenrichtlijn.

Conclusie: deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Mede naar aanleiding van de zienswijze wordt de Effectenstudie van BRO op een aantal punten geactualiseerd. Ook is een nadere onderbouwing met betrekking tot de Dienstenrichtlijn opgesteld door BRO. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de geactualiseerde plantoelichting en de nadere onderbouwing is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

25. Indiener zienswijze 25

Samenvatting zienswijze

Reclamante vraagt aandacht voor een goede afstemming van het project nieuwbouwwoningen aan de Bovenste Straat op de Apollo-locatie in relatie met de ommuurde kloostertuin, die onlosmakelijk met het monumentale klooster is verbonden. Voor de kloostertuin is in de constituties van de orde bepaald dat er stilte en geborgenheid gewaarborgd moeten zijn. Voor aanpalende percelen is dat juridisch geregeld, en ook voor de meer recentere nieuwbouw is daar op een creatieve wijze rekening mee gehouden. In de uitwerkingsregels zoals vervat in de bestemming Wonen – Uit te werken is dat niet expliciet opgenomen. Het verzoekt is dit mee te nemen in de uitwerkingsregels.

Standpunt gemeente

Het nieuwbouwproject is nog niet dusdanig concreet dat het al direct bestemd wordt. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan een uitwerkingsplicht opgenomen. In de uitwerkingsregels is inderdaad de relatie met het aanpalende klooster niet expliciet geregeld. Wel is in artikel 17.2 bepaald dat bij het uitwerkingsplan de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Op deze wijze zijn de belangen van derden gewaarborgd. Er zal daarnaast vóór de verdere uitwerking van het bouwplan overleg met reclamante worden gevoerd.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26. Indiener zienswijze 26

Samenvatting zienswijze

Reclamant gaat in op de vijf pijlers van het centrumplan: verdere ontwikkeling van cultuurhuis Plats 1 ligt niet voor de hand, door de uitbreiding van het centrum met het De Valk-complex wordt het centrum niet compacter en vitaler, er worden vraagtekens gezet bij de vestiging van een foodmarkt, de bereikbaarheid van het centrum is goed te noemen, nog meer activering van het centrum is niet reëel en een gebrek aan parkeerplaatsen is niet aangetoond. Ook voegt hij eraan toe dat Citta Slow niet nader wordt onderbouwd. Alleen de zienswijzenonderdelen, die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan worden onderstaand samengevat.

Leegstand

Niet de versplintering van het aanbod is de oorzaak van leegstand, maar de concurrentie vanuit de (Eu)regio en de toename van de internetverkoop. Volgens reclamant zijn ingrijpende structuuraanpassingen dan ook niet nodig.

Vestiging foodmarkt

In het plan wordt onder andere aangegeven dat herbestemming en herstructurering van De Valk nodig is vanwege de entree van Echt. Reclamant heeft daarbij twijfels over een invulling met een foodmarkt: het voedingsgebied is te klein, er is veel concurrentie vanuit de regio en de inkomenspositie van de potentiële klanten is er niet naar. De eraan gelieerde detailhandel, horeca en ambachtelijke bedrijvigheid gaat ten koste van de bestaande ondernemingen in het centrum. Als er al behoefte aan een foodmarkt is, dan moet die in het centrum ingepast worden (compacter maken centrum). De uitbreiding met De Valk is hiermee strijdig. Verder is het de vraag of La Place, waarvan een kwart van de filialen sluiten, zich gaat vestigen in de foodmarkt.

Er wordt volgens reclamant veel nadruk gelegd op de combinatie foodmarkt en monumentale bebouwing. Hij vraagt zicht af of dit terecht is.

Het is volgens reclamant verder niet onderbouwd waarom recreatieve bezoekers van de foodmarkt een bestedingsimpuls in het centrum van Echt tot gevolg hebben, er is slechts aangegeven dat het in andere plaatsen het geval is. Ook vraagt reclamant zich af of een foodmarkt zich voldoende onderscheidt van de bestaande supermarkten die eveneens met de trend meegaan. Het verzorgingsgebied van 15 km zal daarenboven volgens reclamant in de beginperiode haalbaar zijn, echter nadat het nieuwe ervan af is, zal het verzorgingsgebied in omvang afnemen.

Reclamant vraagt zich af of de foodmarkt met aanpalende functies voldoende aantrekkingskracht heeft om klanten naar de kern te trekken. Als dit al zo zou zijn, dan blijft volgens reclamant de vraag of er door middel van combinatiebezoek bestaande ondernemers in het centrum ervan profiteren. Op de locatie De Valk zou een woonbestemming een goede invulling zijn.

Als de vrijkomende locatie van de Jumbo wordt ingevuld door de Lidl uit Pey, betekent dit een overaanbod van supermarkten in Echt en een verschraving van het aanbod in Pey, Hingen, Sleik en St. Joost. Als de bezoekers vooral in het weekend en rond de feestdagen de foodmarkt bezoeken, heeft het een zeer beperkt effect op de vitalisering van het centrum.

Reclamant is het er dan ook niet mee eens dat de foodmarkt voorziet in een kwalitatieve behoefte, dat de ruimtelijk-functionele effecten op de detailhandelsstructuur en consumentverzorging positief zijn en er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de leegstand.

Aanpassing verkeersstructuur

Reclamant is van mening dat aanpassingen van de verkeersstructuur niet nodig zijn, ook moet het autoverkeer geweerd blijven uit het centrum.

Verbinding van De Valk met het Ursulinenplein heeft tot gevolg dat het noordelijk deel van de Bovenste Straat en de Plats wordt geamputeerd van het winkelcentrum. Hier zal de leegstand nog groter worden. En het cultuurhuis en de omliggende horeca zal in betekenis afnemen. Verder betekent dit dat er nieuw infrastructuur aangelegd moet worden van de St. Janskamp naar de Diepstraat, een forse investering voor de gemeente.

De verbindingsweg van de Zuiderpoort naar het Ursulinenplein heeft nadelige gevolgen voor de basisschool en het kerkhof van de zusters Ursulinen. Bovendien blijft er niets over van de groene zone van de Molenbeek. Het houdt ook weer een forse investering voor de gemeente in. De bereikbaarheid van het Ursulinenplein is goed te noemen. Beide investeringen zijn niet nodig.

De conclusie van reclamant is dat het voorliggend plan geen versterking voor het centrum van Echt inhoudt, met meer bezoekers voor het centrum, eerder is er sprake van een ongewenste invulling achter een voorgevel van het voormalige De Valk complex met nadelige gevolgen.

Alternatieve invulling

Als alternatief wordt voorgesteld de Jumbo onder te brengen in het zuidelijk deel van de Bovenste Straat, parkeergelegenheid ligt voldoende bij de huidige Jumbo en aan de Palmbrugweg bij de Gamma. Het aanbod aan de westzijde van de spoorlijn wordt daarmee niet te groot en niet onaanvaardbaar verlaagd aan de oostzijde.

Qua bestemmingsplan zou er een flexibele bestemming voor de Bovenste Straat opgenomen moeten worden (wonen, detailhandel, ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren). Voor De Valk zou een woonbestemming met diverse categorieën woningen in het groen aan de rand van het centrum de juiste bestemming zijn, met het cultuurhistorisch element als toegevoegde waarde.

Standpunt gemeente

Leegstand

Leegstand kent diverse oorzaken, o.a. de door reclamant genoemde oorzaken. Zowel de toegenomen internet verkopen alsook de concurrentie vanuit de (Eu)regio zijn in de Effectenstudie van BRO meegenomen. Gelet daarop treft het argument van reclamant, namelijk dat wegens deze leegstandsoorzaken geen ingrijpende structuuraanpassing noodzakelijk zou zijn, geen doel.

Food en Experience Center De Valk

De behoefte aan de foodmarkt is onderbouwd in de Effectenstudie van BRO. Puur kwantitatief gezien is er geen behoefte aan het toevoegen van een supermarkt en aanverwante detailhandel, doch in kwalitatieve zin – als bijzonder concept – is er wel sprake van een behoefte. Deze behoefte wordt in de Effectenstudie als volgt onderbouwd:

- De ontwikkeling in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen zal resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal;
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk voor een belangrijke aantrekkingskracht zorgt, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren;
- Door de ontwikkeling een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment wordt getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied;
- De ontwikkeling naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag zal genereren bij supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een carousel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatsing. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Door deze "carouselbeweging" is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt;
- Als onderdeel van het integrale centrumplan per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaatsvindt. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Kortom: de foodmarkt zal bezoekers aantrekken, die ook het centrum zullen bezoeken. Centrum breed worden er meer m2 detailhandel gesaneerd dan er bijkomen ter plaatse van de foodmarkt, zodat er sprake zal zijn van een compacter centrum. De aan de foodmarkt gelieerde ondernemers zullen een gezonde concurrentie voor de bestaande ondernemers inhouden. Daarentegen profiteren de ondernemers van het centrum van de extra bezoekers, die door de foodmarkt worden aangetrokken.

Het concept van de foodmarkt kan – in tegenstelling tot hetgeen reclamant betoogt – niet worden ingepast in het bestaande winkelcentrum.. Nergens in de leegstaande of vrijkomende bebouwing zijn de daartoe benodigde vierkante meters voorhanden, zeker niet i.c.m. parkeren in de directe nabijheid. De parkeerplaatsen aan de Zuiderpoort en Gamma zijn te ver weg gelegen om met winkelkarretjes te overbruggen.

Verder kan worden aangegeven dat het de bedoeling is dat La Place onderdeel van de foodmarkt gaat uitmaken. Echter, ingevolge de planregels van het bestemmingsplan kan dit ook een ander foodcafé (zijnde een horeca 1-zaak) zijn.

Bij het restaureren van de nog aanwezige bebouwing van het monument gaat het niet alleen om het restaureren van de voorgevel langs de Aasterbergerweg. Zo wordt de volledige galerij (met de voorgevel langs de Aasterbergerweg), Loods 14 en het kopgebouw gerestaureerd, waarbij oude materialen en attributen worden gebruikt. Met het vestigen van dit onderscheidend concept wordt de industriële setting van de voormalige dakpannenfabriek in stand gehouden.

Effecten op de retailstructuur en consumentenverzorging en regionale aantrekkingskracht

De stelling van reclamant dat de vestiging van de foodmarkt onherroepelijk ten koste zal gaan van de bestaande detailhandel, ambachtelijke bedrijven en horeca in het huidige centrum, wordt door de Effectenstudie van BRO niet onderschreven. Uit de Effectenstudie blijkt dat door de beoogde ontwikkeling een bestaand, leegstaand fabriekspand een nieuwe functie krijgt. Er verdwijnt dus leegstand. Door de positieve impact op het centrumgebied is volgens BRO de kans groot dat de hoge leegstand hier ook zal afnemen. Daar staat wel tegenover dat het niet uit te sluiten is dat elders enige leegstand ontstaat. Echter, deze leegstand acht BRO niet onaanvaardbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De detailhandel aan de Zuiderpoort wordt niet wegbestemd. Deze locatie wordt mogelijk ingevuld met de Lidl-supermarkt uit Pey. Met de verplaatsing van de Lidl zal de supermarkt ook moderniseren en dichter tegen het centrum van Echt aanliggen. Dit houdt een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentverzorging van Echt in.

Voor Pey betekent dit dat er een supermarkt minder is, doch consumenten kunnen op redelijke afstand boodschappen doen in de andere supermarkt in Pey, waardoor er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. De supermarktmeters in Pey blijven overigens vooralsnog gehandhaafd.

Dat het bezoek aan de foodmarkt door personen gecombineerd zal worden met een bezoek aan het centrum en dat dit zal leiden tot een extra bestedingsimpuls is verder in de Effectenstudie onderbouwd. Daarbij wordt inderdaad een parallel getrokken met de foodmarkten elders in Nederland, nu de effecten bij deze vestigingen een indicatie geven voor de te verwachten effecten in Echt. Dat reclamant zich afvraagt of deze plaatsen wel te vergelijken zijn met de situatie in Echt is onvoldoende om aan te nemen dat deze parallel niet had mogen worden getrokken in de Effectenstudie.

Behoeft foodmarkt

De stelling van reclamant dat het foodmarkt-concept van Jumbo zich niet of nauwelijks onderscheidt van het bestaande aanbod van supermarkten, is niet correct. Een foodmarkt is wel degelijk te onderscheiden van een supermarkt. Bij een foodmarkt ligt de nadruk sterk op de versproducten en het bereiden van voedsel ter plekke en de mogelijkheid die geboden wordt de bereide maaltijd ter plekke te nuttigen.

Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten volgens de Effectenstudie van BRO enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden;
- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen;

- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze "kookeilanden" is extra nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten;
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven;
- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en beleving nog verder versterkt.

De voorgaande opsomming met onderscheidende elementen is de reden waarom foodmarkten een grotere oppervlakte innemen dan supermarkten. Dat reclamant stelt dat een foodmarkt vergeleken kan worden met een supermarkt, treft – los van het feit dat reclamant deze stelling in het geheel niet onderbouwt – gelet op de voorgaande opsomming geen doel. Zo worden bij een supermarkt in de regel minder vers- en streekproducten verkocht, worden versproducten in het geheel niet ter plekke bereid, kan de klant bereide maaltijden niet ter plaatse nuttigen en staat de foodbeleving niet centraal. Ook is in een supermarkt geen foodcafé aanwezig. Kortom: een foodmarkt onderscheidt zich wel degelijk van de supermarkt.

Verzorgingsgebied initiatief

Reclamant stelt verder dat het verzorgingsgebied met een straal van ongeveer 15 km in de beginperiode misschien haalbaar zal zijn, maar na een tijd zal afnemen. Deze stelling wordt door reclamant verder niet onderbouwd. Gelet daarop treft het argument van reclamant dan ook geen doel. BRO heeft in de Effectenstudie wel degelijk uit kunnen gaan van een verzorgingsgebied van ca. 15 km.

Aanpassing verkeersstructuur

De verbinding van De Valk met het Ursulinenplein is noodzakelijk om combinatiebezoeken van de foodmarkt en het kernwinkelgebied te bevorderen. De afstand tot het winkelgebied mag niet te groot zijn en er moet een aantrekkelijke loopverbinding aanwezig zijn. De stelling dat de Bovenste Straat en De Plats door deze ingreep "geamputeerd" zouden worden van het winkelcentrum wordt door reclamant niet verder niet onderbouwd. Er wordt overigens nog onderzoek gedaan naar het al dan niet (gedeeltelijk) openstellen van de Bovenste Straat.

Verder kan niet worden ingezien waarom het bezwaarlijk zou zijn om infrastructurele aanpassingen door te voeren enkel om het feit dat met deze aanpassingen bepaalde investeringen gemoeid zijn. De investering voor het verlengen van de Diepstraat is noodzakelijk voor zowel de bezoekers van de foodmarkt als ook voor een goede bereikbaarheid van het centrum.

Verder komt de nieuwe verbinding van de Zuiderpoort met het Ursulinenplein de bereikbaarheid van het centrum ten goede. In dit kader is onderzoek verricht, waaruit blijkt dat aan alle milieunormen voor de omgeving (de reeds aanwezige functies) voldaan kan worden. Dat de voorgestelde verbinding onaanvaardbare gevolgen voor de Basisschool Angela en het kerkhof der zusters Ursulinen zou hebben wordt door reclamant in het geheel niet onderbouwd. Ook zij opgemerkt dat de groene zone van de beek intact wordt gelaten. De betreffende zone wordt heringericht.

Alternatieve invulling

Reclamant stelt tot slot dat de foodmarkt eventueel op de huidige Jumbo locatie of in het zuidelijke deel van de Bovenste straat zou kunnen landen. De Jumbo-supermarkt onderbrengen in het zuidelijk deel van de Bovenste straat is echter geen optie. Er is nergens voldoende oppervlakte voorhanden voor het concept, inclusief parkeergelegenheid. Parkeren op afstand is geen optie in verband met winkelkarretjes. Daarbij zij opgemerkt dat er in dit plan juist voor gekozen is om de BovensteStraat een flexibele bestemming te geven, met meerdere mogelijkheden voor invulling. Aan het zuidelijk deel is daarbij geen detailhandel toegestaan, en wordt het accent op wonen gelegd. Het centrum van Echt kan alleen overleven met een compact winkelgebied.

Ook op de huidige locatie van de Jumbo is de vestiging van de foodmarkt, gelet op het beschikbaar aantal vierkante meters, niet mogelijk.

Dat op het terrein De Valk woningbouw een goede invulling zou zijn, wordt door de gemeente niet onderschreven. Gezien de ligging naast het bedrijventerrein De Loop en de rijksweg A2 op ca. 300 meter (welke op termijn zal worden verbreed), kan er geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Dientengevolge kan van een goede ruimtelijke ordening dan ook geen sprake zijn bij het toekennen van een woonfunctie aan de locatie De Valk.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

27. Van de Ven Advocaten, Postbus 23434, 3001 KK Rotterdam, namens Via Vastgoed

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het niet eens met de bestemming van de gronden in haar eigendom aan de Zuiderpoort, waar nu de Jumbo-supermarkt en Scapino is gevestigd.

De toegekende bestemming Gemengd – Aanloopgebied wijkt substantieel af van de bestemming, die het vrij recente bestemmingsplan Stedelijk Gebied aan de gronden geeft.

1. Zuiderpoort

Bestemming Gemengd – aanloopgebied met aanduiding detailhandel, supermarkt, magazijn

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt tussen detailhandel, supermarkt en magazijn; ook is er geen uitsterfconstructie opgenomen. Ook het parkeerterrein is niet als aparte bestemming opgenomen in het vigerende plan. In het ontwerp is daarentegen wel een onderscheid gemaakt tussen detailhandel, supermarkt, magazijn en parkeerterrein.

In het ontwerp wordt geen motivering gegeven voor de opdeling van de bestemming Gemengd - Aanloopgebied in drie functies en de aparte bestemming Verkeer. Dit temeer omdat het vigerende bestemmingsplan pas in 2016 is vastgesteld. Er zal dus een deugdelijke motivering aan ten grondslag moeten liggen, die recht doet aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij besluit van 13 november 2019 is voor het gebouw, waar al sinds jaar en dag een supermarkt is gevestigd, een uitbreiding vergund met een winkelruimte, supermarkt en magazijn. Totaal zijn er ca. 3000 m² bvo aanwezig, ruimschoots voldoende voor een moderne fullservice supermarkt, die aan de hedendaagse maatstaven voldoet met een eigen laad- en losplaats. De locatie is uitstekend ontsloten en beschikt over voldoende parkeergelegenheid.

Er ligt een huurovereenkomst tussen reclamant en Jumbo tot 2030, afgesloten op basis van het in 2015 in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. In die huurovereenkomst is rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden die op basis van het destijds geldende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Stedelijk Gebied zijn opgenomen, namelijk detailhandel (waaronder een supermarkt), en met parkeergelegenheid en een laad- en losplaats. Met toestemming heeft Jumbo een deel van 632 m² bvo aan Scapino onderverhuurd. Als die onderverhuurovereenkomst wordt beëindigd, moet Jumbo het deel dat Scapino in gebruik heeft als winkel, weer in gebruik nemen als supermarkt (exploitatieplicht). In dit kader wordt verwezen naar de omgevingsvergunning voor uitbreiding. Volgens het ontwerpbestemmingsplan kan Jumbo deze exploitatieverplichting (als supermarkt) niet nakomen als Scapino het gebruik staakt. Reclamant verzoekt met deze schadeveroorzakende omstandigheid rekening te houden. Ook is er een praktisch probleem in de voorliggende bestemmingsregeling omdat het bestemde magazijn niet rechtstreeks met de supermarkt is verbonden. Bevoorrading van de supermarkt zou dan via de hoofdingang moeten plaatsvinden. Dat is een onveilige en ruimtelijk onwenselijke situatie.

Bestemming Verkeer

Verder kan appellant zich niet vinden in de bestemming verkeer op zijn gronden, die in gebruik zijn als parkeerplaats. Dit parkeerterrein hoort bij de winkel, die reclamant verhuurt aan Jumbo. Reclamant heeft zich beklagd over het gebruik voor langparkeerders, die geen bezoek brengen aan de winkel. De gemeente herkent het probleem, doch de kosten voor handhavend optreden voor een kleinschalige

parkeergelegenheid wegen niet op tegen de kosten. Nu wordt er ongemotiveerd een verkeersbestemming aan gegeven.

Als het de bedoeling is dat de mogelijkheden voor langparkeerders hiermee worden verruimd, verzet reclamant zich er tegen. In dat geval gaat reclamant de mogelijkheid om het terrein openbaar te gebruiken beperken door opzegging van de ter zake afgesloten overeenkomst (d.d. 13 januari 1992).

Overigens zal dat niet tot problemen leiden, aangezien de winkels in het zuidelijk deel van de Bovenste Straat grotendeels leeg staan, aldus reclamant.

Ook is reclamant het niet eens met eventuele verkeermaatregelen, die binnen de bestemming Verkeer genomen kunnen worden. Die hebben vooral te maken met de intensivering van verkeerstromen naar de foodmarkt. Zo wordt aan de Palmbrugweg een nieuwe overgang over de beek gerealiseerd. Door het instellen van éénrichtingsverkeer over het parkeerterrein zou de Zuiderpoort worden ontlast en de doorstroming ter plaatse worden verbeterd. De bestaande uitrit van de Jumbo zou daarmee op termijn komen te vervallen.

Van enig doorstromingsprobleem op de Zuiderpoort is niet gebleken.

Reclamant wenst de bestaande uitweg uitdrukkelijk (in twee richtingen) te behouden, vanwege de oriëntatie van de ingang van de parkeerplaats en de entree van de winkel aan de Zuiderpoort.

Uitsterfregeling

Reclamant is het niet eens met de opgenomen uitsterfregeling voor de aanduiding Detailhandel. Over de regeling is weinig in de toelichting te vinden.

De aanduiding kan na 2 jaar ander gebruik (geen detailhandel) door het college worden verwijderd. Dit betekent dat het pand leeg komt te staan nadat het gebruik als winkel is beëindigd. Op grond van de gesloten huurovereenkomst moet het deel van het gebouw immers als supermarkt in gebruik genomen worden. Leegstand van een winkelruimte, die nog 10 jaar verhuurd is, wordt hiermee in de hand gewerkt. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dat is ook in strijd met jurisprudentie.

Noch in de toelichting, noch in de planregels wordt aangegeven wat de plannen met de leegstaande ruimte zijn, die kennelijk zwaarder wegen dan het huidige gebruik.

2. De Valk

Aan de gronden van het De Valk-complex is de bestemming Detailhandel - Foodmarkt toegekend. Deze bestemming is ruimer dan die van de bestemming, die rust op de gronden van reclamant. De ongelijke gebruiksmogelijkheden worden niet gedragen door een motivering. Bovendien wordt de foodmarkt niet geheel in het te restaureren monument gerealiseerd, maar grotendeels in een nieuw te bouwen gebouw.

Reclamant begrijpt daarnaast niet waarom een foodmarkt zich onderscheidt van een fullservice-supermarkt. Beiden bieden vers- en streekproducten aan, die ter plaatse kunnen worden bereid en geproefd. Beleven, ontmoeten en gezondheid overtuigd evenmin.

De ladderonderbouwning volstaat volgens reclamant niet. De behoefte aan een foodmarkt is niet inzichtelijk gemaakt. Er wordt opgemerkt dat er een kwalitatieve behoefte bestaat en dat grootschalige supermarkten een groot verzorgingsgebied hebben. Daarmee is niet aangegeven dat er behoefte bestaat aan een grootschalige/bijzondere supermarkt in Echt of in de regio. In het recente Koopstromenonderzoek Limburg (KSOL) worden de regionale centra in beeld zijn gebracht. De kern Echt hoort daar niet bij, zodat de regionale behoefte ook niet door het KSOL kan worden onderbouwd.

Nu er vanuit wordt gegaan dat het Jumbo-foodmarkt concept een groot regionaal verzorgingsgebied kent, dat de kern Echt ontstijgt, kan de behoefte niet uitsluitend worden gebaseerd op de wens om het centrumgebied van Echt kwalitatief te versterken. In overleg met de regiogemeenten moet worden

bekeken of er kwantitatieve of kwalitatieve behoefte is aan een dergelijk concept afgewogen tegen de bestaande capaciteit van de regio. Bij de berekende plancapaciteit is alleen gekeken naar de plancapaciteit van de gemeente Echt-Susteren en daarbinnen alleen naar het gebied van het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen aandacht voor onbenutte capaciteit, die direct buiten het plangebied is gelegen. Evenmin is de recent uitbreiding van de Aldi, direct grenzend aan het gebied meegenomen. Voorts worden geen aandacht geschonken aan de gevolgen van het saneren van plancapaciteit binnen het centrumgebied en daarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan. In de effectenstudie staat dat nergens anders ruimte is voor een foodmarktconcept. Dat is er wel op de huidige plaats van de Jumbo als de onderhuur aan Scapino wordt beëindigd. Tot slot stelt reclamant dat het enkel feit dat het concept elders in vergelijkbare situaties in Nederland voordelige gevolgen heeft gehad, niet aangeeft dat er een regionale behoefte bestaat aan een foodmarkt van 2500 m² vwo.

De onderbouwing van het risico op leegstand volstaat niet. Er dient op basis van betrouwbare gegevens aangetoond te worden dat de voorziene ontwikkeling niet tot onaanvaardbare leegstand leidt. Er moet concreet inzichtelijk worden gemaakt wat de nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Op pagina 13-14 van de Effectenstudie wordt aangegeven dat de locatie van reclamant zal worden ingevuld door de Lidl. Dit is evenwel nog geen vaststaand feit. Er is nog geen overeenstemming bereikt dat Lidl naar de oude Jumbo-locatie gaat verhuizen. Dit wordt nog bemoeilijkt door de verkleining van het bouwvlak met de aanduiding supermarkt. De locatie is daardoor niet aantrekkelijk voor Lidl. Tevens komt daar nog bij dat de locatie van Scapino wegbestemd kan worden en leeg komt te staan. Er bestaat voor de locatie van reclamant dus geen zicht op herinvulling. Dit dient te worden gecorrigeerd in de Effectenstudie van BRO.

Verder wijst reclamant erop dat in de Omgevingsverordening Limburg een verzwaarde motiveringsplicht is opgenomen voor toevoeging van detailhandel aan de planvoorraad. Op de eerste plaats moet worden voldaan aan de thematische uitgangspunten van het POL 2014, waaronder een dynamisch voorraadbeheer, neergelegd in de regionale visies. Reclamant weet niet of deze regionale detailhandelsvisies daadwerkelijk tot stand zijn gekomen en of daaraan is getoetst, maar bij het ontbreken daarvan geven Provinciale Staten aan dat zij de regie over nieuwe toevoegingen aan de bestaande detailhandelsvoorraad nadrukkelijk naar zich toe zullen trekken en aan hun beleid zullen toetsen. De regionale afstemming heeft volgens reclamant niet zorgvuldig plaats gevonden, gezien de reacties uit de regio. Ook hier schiet de beschrijving van de regionale behoefte in de Effectenstudie tekort.

Tot slot moet toevoeging aan de bestaande detailhandelsvoorraad ingevolge artikel 2.4.3 lid 2 Omgevingsverordening Limburg worden getoetst aan bestuurlijke afspraken in de regio, i.c. de Samenwerkingsovereenkomst Midden-Limburg, op grond waarvan het beleidskader Werklocaties Midden-Limburg is opgesteld. Dit kader is door de raad vastgesteld op 6 juni 2019. Hierin staat beschreven dat de ontwikkeling van de De Valk-locatie een versterking voor het centrum inhoudt als er een verbinding met het Ursulinenplein wordt gerealiseerd en er een invulling komt met bij voorkeur een verplaatsende supermarkt.

In de Effectenstudie van BRO is beschreven dat er aan is voldaan. De Jumbo-supermarkt verhuist naar de De Valk-locatie en de oude Jumbo-locatie wordt ingevuld met de Lidl. Beide verplaatsingen zijn geen voldongen feit. Derhalve is de toetsing aan het Beleidskader Midden-Limburg onjuist weergegeven.

Resumerend wordt verzocht de detailhandelsbestemming op de gronden van reclamant te handhaven, waarbij het gehele gebouw als supermarkt kan worden gebruikt;. Ten aanzien van de foodmarkt dienen de tekortkomingen in de onderzoeken te worden hersteld en op basis daarvan de voorgenomen vestiging van de foodmarkt te worden heroverwogen.

Standpunt gemeente

1. Zuiderpoort

Bestemming Gemengd - Aanloopgebied

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de bestemmingsregeling voor het pand aangepast. Het pand behoudt de bestemming Gemengd – Aanloopgebied. Verder wordt de aanduiding Specifieke vorm van gemengd – 1 toegevoegd. Volgens het nieuwe artikel 8.1 aanhef en onder h van de planregels is ter plaatse van voornoemde aanduiding één supermarkt en overige detailhandel toegestaan. Verder zijn ingevolge artikel 8.1 aanhef en onder i van de planregels aan een supermarkt ondersteunende activiteiten zowel op de begane grond als op de verdieping toegelaten, zoals een magazijn. Als gevolg van deze nieuwe regeling is gebruik van het pand ten behoeve van een supermarkt en andere detailhandel toegestaan. Daarbij zij wel opgemerkt dat op basis van artikel 8.5.1 onder c van de planregels de totale oppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 3000 m², waarbij het winkel verkoopvloeroppervlak aan detailhandel niet meer mag bedragen dan 2030 m², met dien verstande dat het winkel verkoopvloeroppervlak ten behoeve van een supermarkt niet meer mag bedragen dan 1380 m².

Daarnaast zal, gezien de mogelijke ontwikkeling met betrekking tot de verplaatsing van de Lidl naar de Zuiderpoort, meer flexibiliteit in de bouwmogelijkheden opgenomen. Dit betekent dat er een groter bouwvlak wordt geprojecteerd op het perceel gelegen aan Zuiderpoort 31 met 60% bebouwingmogelijkheid. De mogelijkheden qua bouwen en gebruik worden niet vergroot: de maximale maten uit het ontwerpbestemmingplan voor supermarkt en detailhandel blijven intact bij vaststelling van het bestemmingsplan.

De uitsterfconstructie voor detailhandel zoals opgenomen in artikel 8.7.1 van de planregels zal voor percelen met de aanduiding Detailhandel gehandhaafd blijven. Overigens hoeft het niet te zijn dat een pand leeg komt te staan, nadat een winkelfunctie is beëindigd. Er kan binnen 2 jaar nog een andere winkel worden gevestigd. In dat geval bestaat geen mogelijkheid om de wijzigingsbevoegdheid aan te wenden.

Verder zal in het vast te stellen bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor de aanduiding Specifieke vorm van gemengd -1. Op basis van het nieuwe artikel 8.7.2 van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemmingen en aanduidingen ter plaatse van voornoemde aanduiding te wijzigen naar de bestemming Detailhandel, waarbij de verbeelding en regels worden aangepast conform bijlage 12 van de planregels ("Wijzigingsbevoegdheid Zuiderpoort 31").

Voor de goede orde zij opgemerkt dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om een bestemmingsplan binnen een kortere periode van de planperiode van tien jaar te herzien. Deze bevoegdheid volgt immers rechtstreeks uit artikel 3.1 lid 2 Wro, dat bepaalt dat een bestemmingsplan binnen tien telkens opnieuw wordt vastgesteld. Hier uit volgt dat een bestemmingsplan ook eerder mag worden vastgesteld. Reclamant heeft in de zienswijze aangevoerd dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan binnen een kortere periode dan tien jaar opnieuw goede motieven moeten worden gegeven. De reden voor het in procedure brengen van het voorliggende plan is in paragraaf 1.1 van de plantoelichting uiteengezet:

"Het centrum van Echt vervult een duidelijke regionale functie. Het is een centrum met een bovenlokale uitstraling: het huidige kernwinkelgebied heeft altijd een belangrijke rol in de regio gespeeld. Dit wordt minder. Er is sprake van een versplintering in het aanbod van voorzieningen en functies. Mede daardoor is er sprake van leegstand. Daarnaast ontbreekt het aan diversiteit in het winkelaanbod en aan een eenduidige routing, waardoor de

verkeerskundige situatie te wensen overlaat. Nauwelijks is er sprake van een scheiding van de verschillende verkeersstromen, automobilisten, (brom)fietsers en voetgangers.

Om de situatie te verbeteren is een aanpassing van de structuur in het centrum nodig. Dit is verwoord in het Programma Centrum Echt, een gebiedsgerichte aanpak die de basis vormt voor de lokale beleidsmatige uitwerking. De centrale doelstelling is als volgt:

Programma centrum Echt heeft als centrale doelstelling haar regionale functie te behouden en te verstreken. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik waarbij compactisering en clustering van stedelijke functies een belangrijk onderdeel vormt, zodat anno 2025 een vitaal en toekomstbestendig Centrum Echt is gerealiseerd.

Het programma is gestoeld op 5 pijlers die verderop nader zijn omschreven:

1. Cultuurhuis Edith Stein;
2. Planologie;
3. Bereikbaarheid;
4. Activering centrum;
5. Ontwikkeling monument De Valk.

In een stedenbouwkundige visie voor het centrum van Echt is de benodigde ruimtelijke structuraanpassing geconcretiseerd en uitgewerkt. In deze stedenbouwkundige visie is ook de ontwikkeling van de locatie De Valk meegenomen. Er is sprake van concrete vergevorderde plannen voor de vestiging van een foodmarkt binnen de monumentale panden op het terrein.

Dit bestemmingsplan regelt deze structuurverandering, met daarbinnen de vestiging van de foodmarkt in juridisch-planologische zin. Ook voorziet dit bestemmingsplan in een adequate, nieuwe regeling voor te handhaven functies en mogelijkheden."

Reclamant heeft niet verder onderbouwd waarom deze motivering onvoldoende zou zijn, maar volstaat met de enkele stelling dat een motivering moet worden gegeven. Deze is, zo blijkt uit de hiervoor geciteerde passage, opgenomen in de plantoelichting.

Dat reclamant met huurder Jumbo Supermarkten een en ander in een huurovereenkomst heeft vastgelegd en deze partijen de huurovereenkomst niet meer zouden kunnen nakomen indien Scapino het gebruik staakt, betreft overigens een privaatrechtelijke aangelegenheid en levert dan ook geen reden op om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Bestemming Verkeer

Het parkeerterrein aan de Zuiderpoort is ook bedoeld voor parkeren van bezoekers van het centrum. Dat is in de door reclamant aangehaalde overeenkomst ook zo vastgelegd. Gezien het openbare karakter van het terrein heeft het betreffende parkeerterrein een verkeersbestemming toegekend gekregen. Eventueel kan de gemeente een verkeersmaatregel nemen, waarbij langparkeerders worden geweerd.

De in-/uitrit aan de Zuiderpoort is reeds aanwezig en ook planologisch geregeld in het bestemmingsplan. Middels het treffen van een verkeersmaatregel kan hier eventueel voor éénrichtingsverkeer worden gekozen. Om een dergelijke maatregel te kunnen doorvoeren, zal op dat moment een verkeersbesluit dienen te worden genomen. Mocht reclamant zich niet met deze verkeersmaatregel kunnen verenigen,

dan kan reclamant op dat moment ageren tegen het verkeersbesluit. Verder zullen over het instellen van éénrichtingsverkeers – indien aan de orde - te zijner tijd nadere afspraken gemaakt worden met reclamant, die in een overeenkomst worden vastgelegd.

Uitsterfregeling

Ten aanzien van hetgeen reclamant opmerkt over de uitsterfregeling zij erop gewezen dat de uitsterfregeling zoals vervat in artikel 8.7.1 van de planregels in het definitief vast te stellen bestemmingsplan niet van toepassing is op de locatie van reclamant. Op de locatie rust immers niet (meer) de aanduiding Detailhandel, maar de aanduiding Specifieke vorm van gemengd -1. Ingevolge het nieuwe artikel 8.7.2 van de planregels is het college ter plaatse van de locatie wel bevoegd om de bestemming Gemengd – Aanloopgebied en/of de aanduiding Specifieke vorm van gemengd – 1 te wijzigen naar de bestemming Detailhandel. Er geldt derhalve voor de locatie geen uitsterfconstructie meer ten aanzien van detailhandel.

2. De Valk

Vershil in gebruiksmogelijkheden huidige Jumbo locatie en De Valk niet gemotiveerd

De gemeente heeft in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het saneren van locaties met de bestemming Detailhandel en op het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt. De bestaande rechten van de huidige Jumbo-locatie worden gerespecteerd. De supermarktllocatie wordt immers niet gesaneerd, zodat het mogelijk is dat een andere supermarktketen zich aldaar vestigt.

Uit de Effectenstudie van BRO blijkt dat inderdaad geen kwantitatieve behoefte bestaat ten aanzien van de foodmarkt. Daar staat echter tegenover dat in de Effectenstudie is vastgesteld dat er wél sprake is van een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling van de locatie De Valk met een foodmarkt zal in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen resulteren in een versterking van Echt-centrum. Ook zal de foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk zorgen voor een belangrijke aantrekkingskracht zowel uit eigen gemeente als de regio. Verder zal door de ontwikkeling een beeldbepalend leegstand Rijksmonument worden getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied. Dat de foodmarkt niet geheel in de te restaureren monumentale gebouwen van De Valk worden ondergebracht, maar dat een gedeelte nieuw wordt gebouwd, laat dat onverlet.

Foodmarkt onderscheidt zich niet van een supermarkt

Een foodmarkt is wel degelijk te onderscheiden van een supermarkt. Bij een foodmarkt ligt de nadruk sterk op de versproducten en het bereiden van voedsel ter plekke en de mogelijkheid die geboden wordt de bereide maaltijd ter plekke te nuttigen.

Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten volgens de Effectenstudie van BRO enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden;

- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen;
- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze 'kookeilanden' is extra nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten;
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven;
- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en beleving nog verder versterkt.

De voorgaande opsomming met onderscheidende elementen is de reden waarom foodmarkten een grotere oppervlakte innemen dan supermarkten. Dat reclamant stelt dat een foodmarkt vergeleken kan worden met een supermarkt, treft gelet op de voorgaande opsomming geen doel. Zo worden bij een supermarkt in de regel minder vers- en streekproducten verkocht, worden versproducten in het geheel niet ter plekke bereid, en staat de foodbeleving niet centraal. Verder kan, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, de klant bereide maaltijden niet ter plaatse nuttigen. Weliswaar kan men in een supermarkt sporadisch een bepaald product proeven, maar dat is niet vergelijkbaar met het nuttigen van een maaltijd ter plaatse. Ook is in een supermarkt geen foodcafé aanwezig. Verder zij opgemerkt dat een supermarkt niet gericht is op het ontmoeten en beleven. Dat men bij een supermarkt bij toeval ook bezoekers kan ontmoeten, betekent niet dat een supermarkt gericht is op het ontmoeten en beleven.

Dat men naar een foodmarkt gaat om zijn dagelijkse boodschappen te doen, weerspreken wij. Verwezen wordt naar hetgeen BRO op pagina 11 van de Effectenstudie opmerkt: "de bezoekfrequentie van consumenten binnen dit gebied zal naar verwachting relatief laag zijn. De consumenten doen de meeste boodschappen gewoonlijk bij de meest nabijgelegen (full-service) supermarkt (primaire supermarkt). De meer bijzondere supermarkten en foodconcepten bezoeken zij minder vaak (secundaire of tertiaire aankoopplaats)." Een foodmarkt zal derhalve in de regel niet functioneren als een primaire supermarkt, maar als een secundaire of tertiaire aankoopplaats. Kortom: een foodmarkt onderscheidt zich wel degelijk van de supermarkt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamant stelt dat als een foodmarkt een kwalitatieve toevoeging aan het winkelaanbod zou opleveren, dit nog niet wil zeggen dat dit zo'n uitzonderlijk concept is dat er minder indringend getoetst zou moeten worden aan artikel 3.1.6 lid 1 en 2 Besluit ruimtelijke ordening. Deze constatering is correct. Reden waarom in de Effectenstudie van BRO en de plantoelichting uitgebreid is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is geconcludeerd dat de kwantitatieve behoefte weliswaar ontbreekt, maar dat een kwalitatieve behoefte wel degelijk aanwezig is. De Effectenstudie van BRO, waarin tevens met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen wordt overigens geactualiseerd. Het geactualiseerde rapport zal als bijlage bij de plantoelichting worden gevoegd en de bevindingen van BRO zullen worden in de plantoelichting.

Reclamant stelt met verwijzing naar een citaat uit de laddertoets dat de raad verwacht dat er in de kern van Echt of in de omgeving van Echt een supermarkt zal verdwijnen en dat daardoor leegstand zal ontstaan, maar dit niet bezwaarlijk acht. In dat kader zij gewezen op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waar uit blijkt dat de omstandigheid dat een kwantitatieve

behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche en de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een marktverschuiving in een bepaalde branche, tot een sluiting van ondernemingen, of tot leegstand nog niet betekent dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (zie o.a. ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2954, r.o. 12.4).

Dat uit de laddertoets niet zou blijken dat er thans of binnen tien jaar een behoefte bestaat aan een grootschalige/bijzondere supermarkt in Echt en/of de regio, is niet correct. Deze kwalitatieve behoefte wordt wel degelijk onderbouwd in paragraaf 1.4 van de Effectenstudie. Zo wordt onder meer geconstateerd dat de ontwikkeling van de locatie De Valk met een Jumbo Foodmarkt in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrijpen in een versterking van Echt-centrum resulteren. Dit centrum komt nu met leegstand. Door de integrale centrumontwikkeling – waaronder de ontwikkeling van De Valk en de komst van de Jumbo Foodmarkt – wordt het centrum weer vitaal. Ook wordt vastgesteld dat de Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk zorgt voor een belangrijke aantrekkingskracht, zowel uit de gemeente als uit regio. Dat de behoefte dus uitsluitend gebaseerd zou zijn op de wens om het centrumgebied van Echt kwalitatief te versterken, is – in tegenstelling tot hetgeen reclamant betoogt – niet aan de orde.

Dat het schaalniveau van het behoefte-onderzoek niet zou sporen met het groot regionaal verzorgingsgebied van een Jumbo Foodmarkt, is eveneens niet correct. Verwezen zij onder meer naar paragraaf 2.2 van de Effectenstudie. In voornoemde paragraaf wordt onder meer ingegaan op het aanbod van het secundaire verzorgingsgebied, te weten België (waaronder Maaseik, Maasmechelen en Bree), Duitsland (Gemeinde Selfkant, Waldfeucht en Gangelt) en Nederland (waaronder Maasgouw, Sittard en Beek). Er is wel degelijk een groot regionaal verzorgingsgebied in ogenschouw genomen.

Dat de berekende plancapaciteit in de Effectenstudie alleen ziet op de gemeente Echt-Susteren en daarbinnen zelfs enkel op het plangebied van het ontwerpplan, is verklaarbaar. Er wordt immers bij de beoordeling of sprake is van toevoeging aan dan wel vermindering van de plancapaciteit gekeken naar het betreffende ruimtelijke plan dat de toevoeging/vermindering mogelijk maakt, in dezen het voorliggende bestemmingsplan.

Voorts is de constatering van BRO dat nergens in de gemeente ruimte zou zijn voor het foodmarktconcept van Jumbo wel degelijk juist. Een mogelijke vestigingslocatie voor de foodmarkt is in het centrum niet voorhanden: in het centrum is nergens voldoende leegstaande ruimte om een foodmarkt met voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Ter plaatse van het rijksmonument De Valk, direct grenzend aan het centrum, met een goede verbinding naar het centrum, is die ruimte wel aanwezig om dit onderscheidend concept te realiseren. Daar komt bij dat door de vestiging van de foodmarkt op de locatie De Valk een beeldbepalend leegstaand Rijksmonument dat op dit moment verloedert weer een invulling krijgt.

Verder zij erop gewezen dat het feit dat het foodmarkt concept elders in Nederland heeft bewezen succesvol te zijn en in vergelijkbare situaties voordelige gevolgen zou hebben gehad wel degelijk relevant is voor de Effectenstudie. De vestigingen elders in Nederland geven immers een indicatie van de te verwachten effecten, zowel de positieve als de negatieve. Wij zien dan ook niet in waarom deze gegevens niet bij de Effectenstudie mochten worden betrokken. Voor de goede orde zij opgemerkt dat de vergelijking met de vestigingen elders in Nederland niet is gemaakt in het kader van de bepaling van de regionale behoefte. De vergelijking heeft dus – in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt – niet tot de conclusie geleid dat een regionale behoefte bestaat aan de voorziene Jumbo foodmarkt met een vwo van 2500 m². De kwalitatieve en regionale behoefte aan de Jumbo foodmarkt volgt uit de

opsomming zoals opgenomen in paragraaf 1.4 van de Effectenstudie (waaronder de versterking van Echtcentrum, het transformeren van een beeldbepalend leegstand Rijksmonument en het genereren van een kwaliteitsslag bij bestaande supermarkten).

Tot slot merken wij op dat wel degelijk sprake is van een deugdelijke onderbouwing van het risico van leegstand. In de Effectenstudie heeft BRO aan de hand van de omzeteffecten die de vestiging van de foodmarkt teweeg kan brengen – zijnde betrouwbare gegevens – beoordeeld of gevreesd moet worden voor leegstand. Daarbij is BRO tot de conclusie gekomen dat niet kan worden uitgesloten dat één supermarkt uit Echt verdwijnt. De kans dat twee supermarkten verdwijnen wordt door BRO klein geacht. Bij het beoordelen van de economische en distributieve effecten van de vestiging van de foodmarkt is daarbij ingegaan op een aantal scenario's (te weten: verplaatsing bestaande Jumbo, verplaatsing Jumbo én Lidl en invulling van de harde plancapaciteit). Naar aanleiding van de behandeling van de verschillende scenario's komt BRO tot de conclusie dat het dagelijks artikelenaanbod in de gemeente, ondanks de gemiddeld huidige lage vloedproductiviteit, enige omzeteffecten kan opvangen voordat leegstand verwacht mag worden. Het per saldo verdwijnen van één supermarkt uit Echt acht BRO niet onaanvaardbaar. Dat is in lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waar uit blijkt dat de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche en de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een marktverschuiving in een bepaalde branche, tot een sluiting van ondernemingen, of tot leegstand nog niet betekent dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (zie o.a. ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2954, r.o. 12.4).

Komst Lidl staat niet vast

Reclamant heeft verder naar voren gebracht dat er nog geen overeenstemming is tussen reclamant en Lidl dat Lidl naar de locatie van reclamant zal verhuizen. Er bestaat voor de locatie van reclamant dus geen concreet zicht op een nieuwe invulling c.q. herontwikkeling. Dit dient volgens reclamant in de Effectenstudie te worden gecorrigeerd. In dat kader zij verwezen naar hetgeen op pagina 37 van de Effectenstudie wordt opgemerkt: "de bestaande Jumbo-supermarkt zal worden opgeheven en waarschijnlijk worden ingevuld met een verplaatsing van Lidl uit Pey. De gemeente is in gesprek met de vastgoedeigenaar van het huidige Lidl-pand in Pey om de detailhandelsbestemming te verwijderen en te komen tot transformatie." Hier uit blijkt dat dit de verwachte invulling van het pand is. Dat de komst van Lidl nog niet vast staat, is correct. Wij zien niet in waarom dit ertoe zou moeten leiden dat de Effectenstudie aangepast zou moeten worden. Daarbij zij erop gewezen dat indien Lidl zich alsnog niet ter plaatse zal vestigen, dit onverlet laat dat een andere supermarkt zich – gelet op de planologische mogelijkheden ter plaatse – aldaar zal kunnen vestigen.

Overigens blijkt er inmiddels tussen partijen overeenstemming te zijn bereikt over het verplaatsen van de Lidl naar de oude Jumbo-locatie.

Verzwaarde motiveringsplicht artikel 2.4.3 lid 2 Omgevingsverordening Limburg

Aan de verzwaarde motiveringsplicht bij toevoeging van detailhandel aan de planvoorraad zoals vevat in artikel 2.4.3, lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg wordt daarenboven voldaan. Er heeft wel degelijk zorgvuldige afstemming over het bestemmingsplan plaatsgevonden. In dat kader zij opgemerkt dat de provincie, welke zoals reclamant stelt de regie over nieuwe toevoegingen aan de bestaande detailhandelsvoorraad nadrukkelijk naar zich heeft toegetrokken en aan haar beleid toetst, te kennen heeft gegeven in te stemmen met het bestemmingsplan. In dat kader zij verwezen naar de zienswijze van

de provincie, zoals opgenomen in deze zienswijze (nr. 20): "de provincie geeft aan dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio". Ook op regionaal vlak is het plan De Valk afgestemd, waarbij inzichtelijk is gemaakt hoe de saldering van m2 detailhandel is vorm geven: er zijn meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd op het De Valk-terrein.

Verder heeft wel degelijk een toetsing plaatsgevonden aan de bestuurlijke afspraken in de regio die neergelegd zijn in de Samenwerkingsovereenkomst Midden-Limburg en het Regionaal Beleidskader Werklocaties. In dat kader zij verwezen naar paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting en paragraaf 3.2 van de Effectenstudie. In voornoemde paragrafen wordt getoetst aan het Regionaal Beleidskader Werklocaties. In het Regionaal Beleidskader Werklocaties wordt de ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex beschreven als een versterking van het centrum van Echt. Voorwaarde is wel dat een verbinding met het Ursulineplein gelegd kan worden en de invulling bij voorkeur een verplaatsende supermarkt is. Reclamant meent dat, nu in de Effectenstudie zou zijn vermeld dat aan het Beleidskader wordt voldaan omdat Jumbo een verplaatsende supermarkt is en de locatie van reclamant wordt ingevuld door Lidl en dit volgens reclamant geen voldongen feit is, niet voldaan wordt aan het Beleidskader. Dit argument van reclamant treft echter geen doel. De invulling van De Valk betreft een verplaatsende supermarkt, namelijk een Jumbo supermarkt die opgewaardeerd wordt naar een Jumbo Foodmarkt. Dat de invulling van de huidige Jumbo locatie door Lidl nog geen voldongen feit zou zijn, laat dit onverlet. Daarbij zij erop gewezen dat gelet op het planologische regime zoals vervat in het voorliggende plan, zich ter plaatse ook een andere supermarkt dan Lidl kan vestigen.

Conclusie:

Deze zienswijze is deels gegrond. Er wordt in het nieuwe artikel 8.7.2 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee onder voorwaarden de bestemming en/of aanduiding van het perceel kan worden gewijzigd in de bestemming Detailhandel zoals vervat in het vigerend bestemmingsplan Stedelijk Gebied. De regels die van toepassing zijn op de bestemming Detailhandel zoals vervat in het vigerend bestemmingsplan Stedelijk Gebied worden dan overgenomen. Zie ook de hieronder beschreven ambtshalve wijziging.

Ambtshalve wordt het bouwvlak aan Zuiderpoort 31 vanwege flexibiliteit in bouwen vergroot. Het bebouwingspercentage wordt verlaagd naar 60 %, waarbij de maximale maten voor detailhandel en supermarkt uit het ontwerpbestemmingsplan in stand blijven. Daarnaast wordt de in bovenstaande alinea beschreven wijzigingsbevoegdheid opgenomen van het perceel.

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van diverse percelen aan de Bovenste straat en ook de Wijnstraat. De percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming Gemengd – Aanloopgebied toegekend gekregen. Reclamant heeft her bezwaar tegen. De toegekende bestemming houdt een verslechtering in ten opzichte van het planologisch regime zoals vervat in het (nog recente) bestemmingsplan Stedelijk Gebied. De detailhandelsfunctie wordt op deze percelen wegbestemd, dit omdat er op het De Valk-terrein een fors aantal m2 detailhandel worden toegevoegd.

Reclamant heeft al eerder aangegeven geen moeite hebben met de ontwikkeling van het De Valk-terrein en met het wegbestemmen van de detailhandel ter plaatse. Wel moeten er reële ontwikkelingsmogelijkheden tegenover staan, hetgeen niet het geval is. Kortom het verlies moet gecompenseerd worden.

Als de gemeente een werkelijke transformatie voor ogen heeft in het aanloopgebied, zal daar een reële kader voor geschapen moeten worden. Twee wooneenheden per pand (één op de begane grond en één op de verdiepingen), zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is een illusie, daar het financieel onhaalbaar is. De volumes van de (vaak karakteristieke) panden noodzaken om meer wooneenheden.

In het vigerende plan is geen sprake van een maximaal aantal toegestane woningen per pand: op de verdiepingen kunnen woningen worden toegevoegd, mits er maar geen woningsplitsing plaats vindt.

De geringe mogelijkheden, die voor de panden in het aanloopgebied worden gegeven staan in geen verhouding met de mogelijkheden van een groot perceel aan de westzijde van de Bovenste straat, waar 65 woningen worden toegelaten op basis van de uitwerkingsegels van artikel 17. Hier zou het wat minder kunnen ten gunste van de overige onderdelen van het plan. De contingenten moeten eerlijker worden verdeeld over het plan.

De uitwerkingsverplichting voldoet overigens niet aan de vereisten, die eraan worden gesteld op grond van jurisprudentie: de ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet onderzocht. Reclamant vraagt zich af wat de globale bestemming van de bedoelde percelen is.

Tenslotte verzoekt reclamant om hem werkelijke ontwikkelingsmogelijkheden te geven om zijn aandeel in de transformatie te kunnen leveren.

Standpunt gemeente

Detailhandelsfunctie wordt wegbestemd zonder compensatie

Het zuidelijk deel van de Bovenste straat is het transformatiegebied voor woningen. Detailhandel moet hier op termijn volledig verdwijnen. Vooralsnog wordt echter de bestaande detailhandel positief bestemd. Als nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid is – naast de al bestaande toegestane functies, zoals cultuur en ontspanning, dienstverlening en kantoor – één extra woning op de begane grond van een pand toegestaan.

Voor een woningbouwplan met meer woningen, zal te zijner tijd een zelfstandige afweging moeten worden gemaakt. Afhankelijk van de stedenbouwkundige inpasbaarheid (grootte van het pand, perceel), de kwaliteit van de woning en de doelgroep van de woning kan een invulling met meer woningen

acceptabel zijn. Ook spelen de parkeermogelijkheden hierin een rol. Deze afweging is nog niet voor iedere perceel gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. Wel is aangegeven dat in dit gebied de doelstelling voor transformatie ligt. Het is aan de initiatiefnemer om met een deugdelijk onderbouwd plan te komen. De gemeente is graag bereid om met partijen hierover in gesprek te gaan.

Als recht worden er twee woningen per perceel/pand toegestaan. Dit ter compensatie van het wegbestemmen van de detailhandelsbestemming. Dit maximaal toegestane aantal is op elk perceel in het gebied aanvaardbaar.

Bestemming Wonen - Uit te werken aan de Bovenste straat

Dat het plan niet zou voldoen aan de vereisten, die ingevolge jurisprudentie worden gesteld aan een uitwerkingsplicht wordt in de zienswijze slechts gesteld. Het argument is niet nader toegelicht. De uit te werken bestemming ligt in een gebied dat getransformeerd gaat worden naar wonen. De woningbehoefte voor Echt-Susteren is onderzocht bij de totstandkoming van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021, die inzicht geeft in de woonbehoefte van de regio. Voor de kern Echt is in voornoemde Structuurvisie een behoefte van 196 woningen met lift (appartementen) bepaald.

In het voorliggende bestemmingsplan worden bouwmogelijkheden gerealiseerd voor ca. 111 woningen. Een beperkt aantal woningen krijgt een directe bouwtitel (bijv. de woningen op de begane grond in het aanloopgebied met de bestemming Gemengd - Aanloopgebied). Voor de overige woningen is een wijzigingsbevoegdheid dan wel een uitwerkingsplicht opgenomen. Op basis van de bestemming Wonen - Uit te werken is – na vaststelling van een uitwerkingsplan - de bouw van maximaal 65 woningen/appartementen toegestaan. Bij de uitwerking kan binnen de gegeven randvoorwaarden nogmaals een nadere afweging worden gemaakt. Voor meer details wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.2.5 (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021) en paragraaf 2.2.2 (Functioneel, onder kopje "Wonen")).

Reclamant stelt verder nog dat de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 17 van de planregels niet voldoet aan de eisen, nu de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de mogelijke uitwerkingsvarianten op geen enkele wijze is onderzocht. Het clausuleren van de uitwerkingsplicht zou onvoldoende zijn om dit gebrek op te vangen.

Op basis van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht worden opgenomen. Op basis van artikel 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een bestemmingsplan voor een op grond van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b Wro uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

Uitwerking van een bestemming of van een deel van een bestemming impliceert dat de essentialia van de bestemming in het moederplan zijn vastgelegd. Dat zal in het algemeen de doelstelling en de materiële bestemmingsinhoud zijn, alsmede de hoofdlijnen van de aan de bestemming toegedachte bebouwing. In dit geval zijn de essentialia van de bestemmingsplan in het bestemmingsplan vastgesteld. Zo is o.a. bepaald dat het aantal woningen in het vast te stellen uitwerkingsplan niet meer mag bedragen dan 65, er rekening moet worden gehouden met de omliggende bebouwing, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen en de woningbouw moet passen binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021. Resumerend is de strekking van de uitwerkingsplicht dan ook voldoende duidelijk en inzichtelijk.

Ook is de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 17 van de planregels objectief begrensd. De uitwerking is niet afhankelijk van een toekomstige onzekere gebeurtenis, maar afhankelijk van kwantitatieve (maximaal 65 woningen) én kwalitatieve criteria. Zo is er enkel ruimte voor woningen die passen binnen de Structuurvisie, die bij de stedenbouwkundige invulling rekening houden met de omliggende bebouwing.

De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3887), kan reclamant niet baten. In die uitspraak ging het er om dat pas bij toepassing van de uitwerkingsplicht de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een functie zou worden onderzocht. De Afdeling oordeelde in die uitspraak dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van functies reeds in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moest worden onderzocht. In het onderhavige geval is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in artikel 17 van de planregels reeds beoordeeld. Deze functies mogen middels een uitwerkingsplan ter plaatse worden gevestigd, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in artikel 17.2 van de planregels.

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de in artikel 17 van de planregels vervatte uitwerkingsplicht wel degelijk voldoet aan de eisen die ingevolge jurisprudentie daaraan worden gesteld. Het argument van reclamant treft dan ook geen doel.

Ten aanzien van de vraag van reclamant wat de globale bestemming is die tot aan het moment van uitwerking zou gelden, zij het volgende opgemerkt. De globale onderliggende bestemming, waarvoor nog een uitwerkingsprocedure gevolgd moet worden, betreft een woonbestemming. Ten aanzien van deze woonbestemming geldt ingevolge artikel 17.3.1 van de planregels een (voorlopig) bouwverbod.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29. Praktijk voor bestuursrecht, Bergenhuizen 7, 6255 JJ Noorbeek, namens indiener zienswijze 29

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Lisweg 12, waarin een Lidl-supermarkt is gevestigd. Het pand ligt niet binnen het plangebied, maar wel binnen het verzorgingsgebied waar de nieuwe foodmarkt wordt gevestigd. De verhuurbaarheid van het pand aan de Lisweg neemt daarmee af.

De huidige Lidl heeft zich op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente aldaar gevestigd. In de in 2004 afgesloten exploitatieovereenkomst is uitdrukkelijk de verplichting opgenomen er commerciële ruimte ten behoeve van exclusief Lidl te realiseren op de begane grond (voor het overige woningen op de verdieping, ondergronds parkeren en een zaalaccommodatie). De eigenaar had zelf liever woningen op de begane grond gerealiseerd, echter dan zou de gemeente geen medewerking verlenen aan het plan.

Nu echter stuurt de gemeente aan op vertrek van de Lidl uit Pey om zich te vestigen in het pand van de huidige Jumbo. Het staat te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan, alsook in het rapport van BRO. Met de eigenaar is hier nooit over gesproken.

Reclamant is dan ook tegen uitbreiding van het aantal m2 detailhandel binnen de bestemming Detailhandel - Foodmarkt, alsook overige detailhandel binnen de bestemmingen Gemengd - De Valk, Gemengd – uit te werken. Dit alles is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Het verhoudt zich voor wat betreft het gemeentelijk beleid niet tot het Regionaal beleidskader werklocaties en tot het Handelingsperspectief supermarkten.

Er wordt voor de vestiging van de foodmarkt geen m2 supermarkt in het plangebied wegbestemd. Het zou logisch zijn geweest als de huidige Jumbo-locatie wordt wegbestemd. In plaats daarvan moet reclamant het bezuren: hij blijft zitten met een onverhuurbaar object, dan wel een niet te transformeren gebouw.

Standpunt gemeente

De gemeente stuurt actief aan op een verplaatsing van Lidl

De Lidl heeft zich destijds in Pey gevestigd, toen in het pand van reclamant voldoende ruimte voor de formule aanwezig was. Nu wenst de Lidl echter over meer ruimte te beschikken en overweegt daarbij de verhuizing naar de oude Jumbo-locatie aan de Zuiderpoort. De gemeente werpt de suggestie dat zij daar "open en bloot" op heeft aangestuurd dan ook verre van zich. Het betreft een voornemen van Lidl zelf. Als de Lidl zich aan de Zuiderpoort zou vestigen, betreft het inderdaad een verplaatser binnen de gemeente. Ook houdt dit een versterking van het centrum van Echt in, de gemeente zal deze verplaatsing dan ook faciliteren.

De gemeente zal zich in dit kader inzetten om de locatie aan de Lisweg te transformeren naar andere functies, zoals wonen.

Dat de supermarkt aan de Zuiderpoort niet wordt wegbestemd, is correct. De mogelijkheid voor de vestiging van een andere supermarkt blijft daar aanwezig.

Geen toevoeging van wat voor detailhandelmeters dan ook op De Valk

Wat betreft het uitbreiden van het aantal m2 detailhandel ter plaatse van de foodmarkt zij opgemerkt dat dit voorziet in een kwalitatieve behoefte (voor de onderbouwing zij verwezen naar de Effectenstudie van BRO (bijlage 1 van de plantoelichting)). Het centrum van Echt wordt krachtiger maar ook compacter gemaakt. Dit zal gebeuren door aan de westkant een trekker te vestigen, waarvan een deel van de klanten ook het centrumgebied zal bezoeken.

Verwezen zij verder naar paragrafen 3.2.3 en 3.2.4 van de plantoelichting waarin respectievelijk het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en het Handelingsperspectief supermarkten Midden Limburg worden behandeld. Ten aanzien van het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg wordt onder meer vastgesteld dat De Valk in het regionaal beleid specifiek wordt genoemd. Volgens het beleidskader kan de ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex De Valk een versterking voor het centrum van Echt zijn. De conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan juist invulling geeft aan dit beleidskader door de ontwikkeling van een foodmarkt binnen het complex De Valk mogelijk te maken. Met betrekking tot het Handelingsperspectief supermarkten Midden-Limburg wordt eveneens geconcludeerd dat het bestemmingsplan invulling geeft aan dit Handelingsperspectief. In het Handelingsperspectief wordt onderkend dat Midden-Limburg kwantitatief overaanbod heeft op het gebied van detailhandel/supermarkten. Daarnaast is afgesproken dat op kwalitatief vlak blijvend vernieuwing en innovatie niet in gevaar mag komen. Het centrum van Echt wordt in het Handelingsperspectief aangeduid als bovenlokaal centrum (beperkt regionaal). Daarbij wordt duidelijk vermeld dat dit type centrum een uitdaging nodig heeft om het voorzieningenniveau vast te houden. Belangrijke voorwaarden om dat te bereiken is het compacter maken van de centrumstructuur en het faciliteren van trekkers, met name supermarkten.

In de plantoelichting wordt derhalve gemotiveerd geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met voornoemde beleidskaders. Reclamant is in zijn zienswijze niet erop ingegaan waarom deze conclusies niet correct zouden zijn, maar volstaat slechts met het noemen van de beleidskaders waarbij hij kortweg stelt dat een en ander niet conform zou zijn. Het argument van reclamant treft dan ook geen doel.

Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met regionaal en provinciaal beleid voor wat betreft detailhandel. In regionaal verband zijn hoofdlijnen afgesproken voor dynamisch voorraadbeheer. De gemeente heeft in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het saneren van locaties met de bestemming "detailhandel" en op het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt. In regionaal verband zijn hoofdlijnen afgesproken voor dynamisch voorraadbeheer. Één van de afspraken is het salderen: nieuwe winkelafspraken zijn mogelijk mits evenredig reële plancapaciteit wordt geschrapt (sloop of transformatie). In dat kader heeft de gemeente de saldering inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de plantoelichting: er zijn meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd binnen het centrumplan. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting: "ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Valk, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied met 10.645 m2 bvo af".

Tot slot verdient het opmerking dat het plan regionaal is afgestemd. De provincie heeft de gemeente schriftelijk meegedeeld te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. In dat kader zij verwezen naar de zienswijze van de provincie, zoals opgenomen in deze zienswijze (nr. 20): "de provincie geeft aan dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio".

Conclusie: de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30. Praktijk voor bestuursrecht, Bergenhuizen 7, 6255 JJ Noorbeek, namens Cardon Beheer Bv

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van gronden aan de hoek Aasterbergerweg-St. Janskamp, alwaar een handel in automotieve wordt geëxploiteerd.

In het vigerende bestemmingsplan De Loop 2012, 1^e herziening hebben de betreffende percelen de bestemming Bedrijventerrein, deels de aanduiding detailhandel volumineus.

In het ontwerpbestemmingsplan Centrum Echt hebben de percelen de bestemming Bedrijf, met de aanduiding garagebedrijf. Waarom voor de percelen deze beperking tot alleen verkoop van auto's is opgenomen is niet nader gemotiveerd, terwijl volumineuze detailhandel in de onmiddellijke omgeving wel wordt toegelaten (Gemengd-Uit te werken en Gemengd - De Valk). De aanduiding detailhandel volumineus is wellicht geschrapt om het aantal m² retail uit te breiden op het De Valk-terrein.

Ook kan reclamant niet instemmen met de wijzigingsbevoegdheid zoals vervat in artikel 3.5.1 van de planregels, op basis waarvan het mogelijk is om de aanduiding Garagebedrijf te verwijderen. Hij vraagt zich af waarom de uitsterfconstructie is opgenomen voor een bloeiende onderneming.

Hier komt nog bij dat ook de maximaal toegestane bedrijvenscategorie is verlaagd in het voorliggend bestemmingsplan: van categorie 3.2 versus categorie 1 en 2. Dit terwijl op het naastliggend perceel Gemengd - Uit te Werken wel bedrijven met milieucategorie 3 wél worden toegelaten.

Verder heeft reclamant bezwaar tegen het verlagen van de maximale bouwhoogte t.o.v. het vigerende bestemmingsplan met één bouwlaag van 15 meter naar 10 meter zonder enige motivering. Dit houdt een reductie van de bouwmassa in en dus te exploiteren vloeroppervlakte. De mogelijkheden worden voor de percelen aanzienlijk beperkt, zowel functioneel als door beperking van bouwmassa. Dit wringt temeer daar er een plan wordt ontwikkeld voor onderhavige locatie in samenwerking met 3W. Door deze beperking komen deze plannen in het gedrang. Overigens is de hogere bouwhoogte compensatie voor de vervuilde grond, die ondergronds bouwen niet toelaat.

De uitwerkingsverplichting (Gemengd – Uit te Werken), zoals opgenomen voor de naastliggende percelen voldoet overigens niet aan de vereisten, die eraan worden gesteld op grond van jurisprudentie: de ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet onderzocht. Reclamant vraagt zich af wat de globale bestemming van de bedoelde percelen is.

Reclamant is het niet eens met het veranderen van de verkeersfunctie van de Aasterbergerweg voor alleen langzaam verkeer. De ontsluitingsmogelijkheden van zijn percelen aan de Aasterbergerweg dienen te worden behouden.

Tenslotte wijst reclamant op een fout in de verbeelding voor het perceel grenzend aan zijn eigendom. Dit perceel heeft zowel de bestemming Verkeer alsook Bedrijf (uitsnede verbeelding is bijgevoegd bij de zienswijze).

Afsluitend geeft reclamant aan dat hij niet tegen de ontwikkelingen op het De Valk-terrein is, doch dat mag niet ten koste van ontwikkelmogelijkheden op zijn perceel gaan. Het verzoek luidt: de volumineuze detailhandel als aanduiding te handhaven, geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het verwijderen van de functie garagebedrijf, de maximale bouwhoogte van het vigerende plan te handhaven en geen verandering van bedrijfscategorieën aan te brengen.

Standpunt gemeente

Volumineuze detailhandelsfunctie wordt wegbestemd om bij de burens te worden toegestaan, wijzigingsbevoegdheid

Naar aanleiding van deze zienswijze is geconcludeerd dat – gezien de aanwezige handel in automotieve - de bestemming Bedrijf – Perifere detailhandel de meest passende bestemming is. In het vast te stellen bestemmingsplan zal in de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijf dan ook het uitoefenen van Perifere detailhandel worden toegevoegd. Hiermee is perifere detailhandel in andere goederen ook toegestaan (conform het vigerende bestemmingsplan). De aanduiding garagebedrijf en de wijzigingsbevoegdheid zoals vervat in artikel 3.5.1 van de planregels, zullen in het vast te stellen bestemmingsplan niet opgenomen worden.

Ten aanzien van de bedrijvencategorie wordt opgemerkt dat de vigerende rechten worden gerespecteerd, zodat bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 die opgenomen zijn op de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels en bedrijfsmatige activiteiten die geleet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn worden toegestaan, mits deze activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

Beperking maximale bouwhoogte

Wat betreft de maximale bouwhoogte wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan op locaties, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, een maximale bouwhoogte op 10 meter is opgenomen, de feitelijk aanwezige bebouwing past daarin. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is geconstateerd dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er gezien geen reden om een maximale bouwhoogte van 15 meter op te nemen voor percelen aan de Zuiderpoort en Sint Janskamp. Temeer ook omdat het om een PDV-locatie gaat. De hoogtemaat uit het nu nog vigerende bestemmingsplan zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden overgenomen voor de bestemming Bedrijf. Op basis van het nieuwe artikel 3.2.1 aanhef en onder c van de planregels zal voor het (ver)bouwen van gebouwen worden bepaald dat ten aanzien van de bouwhoogte de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" opgenomen maximale hoogte geldt. Op de verbeelding zal de aanduiding 15 meter worden opgenomen.

Uitwerkingsplicht artikel 16 van de planregels

Reclamanten stellen verder nog dat de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels niet voldoet aan de eisen, nu de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de mogelijke uitwerkingsvarianten op geen enkele wijze is onderzocht. Het clausuleren van de uitwerkingsplicht zou onvoldoende zijn om dit gebrek op te vangen.

Op basis van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht worden opgenomen. Op basis van artikel 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een bestemmingsplan voor een op grond van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b Wro uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

Uitwerking van een bestemming of van een deel van een bestemming impliceert dat de essentialia van de bestemming in het moederplan zijn vastgelegd. Dat zal in het algemeen de doelstelling en de materiële bestemmingsinhoud zijn, alsmede de hoofdlijnen van de aan de bestemming toegedachte bebouwing. In

dit geval zijn de essentialia van de bestemmingsplan in het bestemmingsplan vastgesteld. Zo is in de lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd concreet vastgelegd welke bedrijfsmatige activiteiten middels het uitwerkingsplan aldaar kunnen worden toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om middels een uitwerkingsplan detailhandel in auto's, boten en caravan en bedrijven in de vervaardiging van papier en karton aldaar planologisch mogelijk te maken. Ook de hoofdlijnen van de voorziene bebouwing is ook vastgelegd: de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 10 meter bedragen (aldus artikel 16.2 aanhef en onder e van de planregels). Voorts dient te worden voldaan aan een beeldkwaliteitplan en een beplantingsplan. Tot slot is ook vereist dat de uitwerking milieuhygiënisch inpasbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Resumerend is de strekking van de uitwerkingsplicht dan ook voldoende duidelijk en inzichtelijk.

Ook is de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels objectief begrensd. De uitwerking is niet afhankelijk van een toekomstige onzekere gebeurtenis, maar afhankelijk van kwalitatieve criteria. Zo is er enkel ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, mogen de belangen van derden niet worden geschaad, moet het gebied conform een beeldkwaliteitplan worden ingericht en moet worden voldaan aan de parkeernormen.

De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3887), kan reclamanten niet baten. In die uitspraak ging het er om dat pas bij toepassing van de uitwerkingsplicht de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een functie zou worden onderzocht. De Afdeling oordeelde in die uitspraak dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van functies reeds in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moest worden onderzocht. In het onderhavige geval is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in artikel 16.1 aanhef en onder a t/m c van de planregels genoemde functies reeds beoordeeld. Deze functies mogen middels een uitwerkingsplan ter plaatse worden gevestigd, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in artikel 16.2 van de planregels. Één van de voorwaarden betreft de milieuhygiënische inpasbaarheid van de uitwerking. Die inpasbaarheid dient inderdaad nog te worden onderzocht. Dat laat echter onverlet dat de functie zoals opgenomen in artikel 16.1 ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dat de milieuhygiënische inpasbaarheid pas bij toepassing van het betreffende flexibiliteitsinstrument mag worden onderzocht, blijkt overigens uit de uitspraak van de Afdeling van 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2618, in het bijzonder r.o. 14.1 – 14.3).

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de in artikel 16 van de planregels vervatte uitwerkingsplicht wel degelijk voldoet aan de eisen die ingevolge jurisprudentie daaraan worden gesteld. Het argument van reclamanten treft dan ook geen doel.

Ten aanzien van de vraag van reclamanten wat de globale bestemming is die tot aan het moment van uitwerking zou gelden, zij het volgende opgemerkt. De globale onderliggende bestemming van Gemengd – Uit te werken betreft een gemengde bestemming met toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn. In het vigerende plan zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten toegestaan t/m categorie 3.2, die activiteiten moeten beperkt worden door de vestiging van een foodmarkt. Verder zijn de functies zoals genoemd in artikel 16.1 aanhef en onder d t/m m van de planregels rechtstreeks toegestaan. Voor die functies hoeft geen uitwerkingsplan te worden vastgesteld.

De bijbehorende lijst voor deze toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de planregels, Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd) wordt o.a. naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten aangepast, in die zin dat alle reguliere detailhandelsactiviteiten worden verwijderd van de lijst. Het is uitdrukkelijk niet de

bedoeling dat er detailhandel anders dan detailhandel in auto's, boten en caravans wordt toegelaten middels het vaststellen van een uitwerkingsplan (zie artikel 16.1 aanhef en onder b van de planregels).

Zorgen over de Aasterbergerweg

Het ligt inderdaad in de bedoeling om een deel van Aasterbergerweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en alleen voor langzaam verkeer in gebruik te nemen. Dit moet de verbinding tussen De Valk en het kernwinkelgebied aantrekkelijker maken. De bereikbaarheid van de percelen van reclamanten via de Aasterbergerweg wordt daarbij gegarandeerd.

Fouten in digitale versie van het ontwerp

Het aangeduide perceel aan de Aasterbergerweg heeft ingevolge het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer (ruimtelijkeplannen.nl). De plangrenzen van de vigerende plannen zouden hierin verwarring kunnen scheppen. Deze plangrenzen van deze vigerende plannen kunnen onzichtbaar worden gemaakt op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Op basis van het nieuw op te nemen artikel 3.1 aanhef en onder c van de planregels zal ter plaatse van percelen met de bestemming Bedrijf tevens perifere detailhandel toegestaan zijn. De aanduiding Garagebedrijf wordt verwijderd, zo ook de wijzigingsbevoegdheid, die daarmee samenhangt. De vigerende bedrijvencategorie 3.1 en 3.2 (mits de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn) wordt weer opgenomen in de doeleindenomschrijving van Bedrijf. De bouwhoogte uit het vigerende bestemmingplan wordt teruggelegd (maximaal 15 meter bouwhoogte).

31. Praktijk voor bestuursrecht, Bergenhuizen 7, 6255 JJ Noorbeek, indiener zienswijze 31

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn eigenaar van panden aan de Aasterbergerweg en Zuiderpoort, alwaar de Action en een kaarsenfabriek is gevestigd. Het gebouw waarin de kaarsenfabriek is gevestigd wordt gesloopt, waarna de grond als parkeerplaats voor de Action in gebruik wordt genomen.

In het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied hebben de betreffende percelen de bestemming Bedrijf-Perifere detailhandel. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Echt geeft aan deze percelen ook de bestemming Bedrijf-Perifere detailhandel met de aanduiding detailhandel. De bestemmingsregeling houdt evenwel beperkingen voor bezwaarden in:

De maximale goot- en bouwhoogte is verlaagd van 15 naar 10 meter met één bouwlaag. Dit betekent reductie van de bouwmassa en dus te exploiteren vloeroppervlakte. De mogelijkheden worden voor de percelen aanzienlijk beperkt, dit wringt temeer daar er een gebouw wordt afgebroken om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

De beperking heeft wellicht te maken met het feit dat het aantal m² detailhandel op het De Valk-terrein wordt uitgebreid met de bestemmingen Detailhandel - foodmarkt, Gemengd - De Valk en Gemengd - uit te werken.

Verder zijn reclamanten het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen om de aanduiding Detailhandel te schrappen. Ze vragen zich af waarom de uitsterfconstructie wordt opgenomen voor een goed functionerende detailhandelsvestiging.

De uitwerkingsverplichting (Gemengd – Uit te Werken), zoals opgenomen in artikel 16 van het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de vereisten, die eraan worden gesteld op grond van jurisprudentie: de ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet onderzocht. Reclamanten vraagt zich af wat de globale bestemming van de bedoelde percelen is.

Reclamanten zijn het niet eens met het veranderen van de verkeersfunctie van de Aasterbergerweg voor alleen langzaam verkeer. De parkeerplaats van de Action is uitsluitend via de Aasterbergerweg bereikbaar, het gaat om de uitrijroute van de parkeerplaats en de laad- en losplaats.

Tenslotte wijzen reclamanten op een fout in de verbeelding voor het perceel grenzend aan zijn eigendom. Dit perceel heeft zowel de bestemming Verkeer alsook Bedrijf (uitsnede verbeelding is bijgevoegd bij de zienswijze).

Resumerend zijn appellanten niet tegen de ontwikkelingen op het De Valk-terrein, doch deze mogen niet ten koste van ontwikkelmogelijkheden op hun percelen gaan. Het verzoek luidt: de detailhandelsfunctie positief te bestemmen, geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het verwijderen van de functie Detailhandel, de maximale bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan te handhaven, de uitwerkingsverplichting in artikel 16 te schrappen voor zover die in enige vorm van detailhandel voorziet en de Aasterbergerweg zijn verkeersfunctie te laten behouden.

Standpunt gemeente

Regeling in het ontwerpbestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid: laten vervallen aanduiding detailhandel

Voor zover reclamanten stellen dat de nieuwe bestemmingsregeling ten opzichte van de huidige bestemmingsregeling een aantal forse beperkingen c.q. verslechtingen met zich brengt, zij het volgende opgemerkt. De bestemming Bedrijf - Perifere detailhandel is de meest wenselijk bestemming voor het gebied, waarbinnen de percelen van reclamanten zijn gelegen. De aanduiding Detailhandel is opgenomen omdat het pand in gebruik is voor reguliere detailhandel. Met de aanduiding Detailhandel worden de bestaande rechten gerespecteerd. De aanduiding Detailhandel wordt daarbij voor het perceel beperkt tot de begane grond, zijnde de positieve bestemming voor het feitelijk aanwezige gebruik. Dit gebeurt door middel van de opname van de aanduiding "Specifieke vorm van detailhandel – 1". Op basis van het nieuwe artikel 4.1 aanhef en onder d sub 1 van de planregels is detailhandel ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend op de begane grond toegestaan. Dit is in de lijn met de doelstelling van het bestemmingsplan, waarbij detailhandel wordt geconcentreerd in het kernwinkelgebied. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding Detailhandel te verwijderen is opgenomen omdat het beleid erop gericht is de reguliere detailhandel in het (compacte) kernwinkelgebied te concentreren. Deze wijzigingsbevoegdheid blijft om die reden ook gehandhaafd.

Verlaging maximale bouwhoogte van 15 naar 10 meter

Wat betreft de bouwhoogte wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan op locaties, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, als maximale hoogte op 10 meter is opgenomen, de feitelijk aanwezige bebouwing past daarin.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is geconstateerd dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er geen redenen zijn om een maximale bouwhoogte van 10 meter op te nemen voor percelen aan de Zuiderpoort. Temeer ook omdat het om een PDV-locatie gaat. De maximale hoogtemaat van 15 meter uit het nu nog vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden overgenomen voor de bestemming Bedrijf – Perifere detailhandel. Op basis van het nieuwe artikel 4.2.1 aanhef en onder c van de planregels zal voor het (ver)bouwen van gebouwen worden bepaald dat ten aanzien van de bouwhoogte de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" opgenomen maximale hoogte geldt. Op de verbeelding zal de aanduiding 15 meter worden opgenomen.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beperking van de bouwhoogte heeft overigens – in tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen in de zienswijze – niets te maken met het toevoegen van m2 detailhandel bij de foodmarkt. In het aanloopgebied naar het centrum zijn daartoe reeds meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd ter plaatse van de foodmarkt, zodat een noodzaak voor een verdere beperking van vierkante meters detailhandel ten behoeve van de vestiging van een foodmarkt niet aan de orde is.

Uitwerkingsplicht artikel 16 van de planregels: te ruim en niet onderzocht

Reclamanten stellen verder nog dat de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels niet voldoet aan de eisen, nu de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de mogelijke uitwerkingsvarianten op geen enkele wijze is onderzocht. Het clausuleren van de uitwerkingsplicht zou onvoldoende zijn om dit gebrek op te vangen.

Op basis van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht worden opgenomen. Op basis van artikel 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een bestemmingsplan voor een op grond van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b Wro uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

Uitwerking van een bestemming of van een deel van een bestemming impliceert dat de essentialia van de bestemming in het moederplan zijn vastgelegd. Dat zal in het algemeen de doelstelling en de materiële bestemmingsinhoud zijn, alsmede de hoofdlijnen van de aan de bestemming toegedachte bebouwing. In dit geval zijn de essentialia van de bestemmingsplan in het bestemmingsplan vastgesteld. Zo is in de lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd concreet vastgelegd welke bedrijfsmatige activiteiten middels het uitwerkingsplan aldaar kunnen worden toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om middels een uitwerkingsplan detailhandel in auto's, boten en caravan en bedrijven in de vervaardiging van papier en karton aldaar planologisch mogelijk te maken. Ook de hoofdlijnen van de voorziene bebouwing is ook vastgelegd: de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 10 meter bedragen (aldus artikel 16.2 aanhef en onder e van de planregels). Voorts dient te worden voldaan aan een beeldkwaliteitplan en een beplantingsplan. Tot slot is ook vereist dat de uitwerking milieuhygiënisch inpasbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Resumerend is de strekking van de uitwerkingsplicht dan ook voldoende duidelijk en inzichtelijk.

Ook is de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels objectief begrensd. De uitwerking is niet afhankelijk van een toekomstige onzekere gebeurtenis, maar afhankelijk van kwalitatieve criteria. Zo is er enkel ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, mogen de belangen van derden niet worden geschaad, moet het gebied conform een beeldkwaliteitplan worden ingericht en moet worden voldaan aan de parkeernormen.

De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3887), kan reclamanten niet baten. In die uitspraak ging het er om dat pas bij toepassing van de uitwerkingsplicht de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een functie zou worden onderzocht. De Afdeling oordeelde in die uitspraak dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van functies reeds in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moest worden onderzocht. In het onderhavige geval is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in artikel 16.1 aanhef en onder a t/m c van de planregels genoemde functies reeds beoordeeld. Deze functies mogen middels een uitwerkingsplan ter plaatse worden gevestigd, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in artikel 16.2 van de planregels. Één van de voorwaarden betreft de milieuhygiënische inpasbaarheid van de uitwerking. Die inpasbaarheid dient inderdaad nog te worden onderzocht. Dat laat echter onverlet dat de functie zoals opgenomen in artikel 16.1 ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dat de milieuhygiënische inpasbaarheid pas bij toepassing van het betreffende flexibiliteitsinstrument mag worden onderzocht, blijkt overigens uit de uitspraak van de Afdeling van 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2618, in het bijzonder r.o. 14.1 – 14.3).

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de in artikel 16 van de planregels vervatte uitwerkingsplicht wel degelijk voldoet aan de eisen die ingevolge jurisprudentie daaraan worden gesteld. Het argument van reclamanten treft dan ook geen doel.

Ten aanzien van de vraag van reclamanten wat de globale bestemming is die tot aan het moment van uitwerking zou gelden, zij het volgende opgemerkt. De globale onderliggende bestemming van Gemengd – uit te werken betreft een gemengde bestemming met toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de activiteiten

milieu-hygiënisch inpasbaar zijn. In het vigerende plan zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten toegestaan t/m categorie 3.2, die activiteiten moeten beperkt worden door de vestiging van een foodmarkt. Verder zijn de functies zoals genoemd in artikel 16.1 aanhef en onder d t/m m van de planregels rechtstreeks toegestaan. Voor die functies hoeft geen uitwerkingsplan te worden vastgesteld.

De bijbehorende lijst voor deze toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de planregels, Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd) wordt o.a. naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten aangepast, in die zin dat alle reguliere detailhandelsactiviteiten worden verwijderd van de lijst. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er detailhandel anders dan detailhandel in auto's, boten en caravans wordt toegelaten middels het vaststellen van een uitwerkingsplan (zie artikel 16.1 aanhef en onder b van de planregels).

Zorgen over de Aasterbergerweg

Het ligt inderdaad in de bedoeling om een deel van Aasterbergerweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en alleen voor langzaam verkeer in gebruik te nemen. Dit moet de verbinding tussen De Valk en het kernwinkelgebied aantrekkelijker maken. De bereikbaarheid van de percelen van reclamanten via de Aasterbergerweg wordt daarbij gegarandeerd.

Fouten in digitale versie van het ontwerp

Het aangeduide perceel aan de Aasterbergerweg heeft ingevolge het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer (ruimtelijkeplannen.nl). De plangrenzen van de vigerende plannen zouden hierin verwarring kunnen scheppen. Deze plangrenzen van deze vigerende plannen kunnen onzichtbaar worden gemaakt op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. De maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingplan wordt overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (maximaal 15 meter). De functie Detailhandel wordt beperkt tot 1 bouwlaag (de begane grond). Dit is in de lijn met de doelstelling van het bestemmingsplan, waarbij detailhandel wordt geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Bijlage 2 van de planregels (lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd) wordt ingekort: detailhandelsactiviteiten (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) worden eruit verwijderd.

32. Praktijk voor bestuursrecht, Bergenhuizen 7, 6255 JJ Noorbeek, namens indieners zienswijze 32

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn eigenaar van panden aan de Zuiderpoort, alwaar detailhandel is gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied hebben de betreffende percelen de bestemming Bedrijf - Perifere detailhandel. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Echt geeft de bestemming Bedrijf - Perifere detailhandel ook aan, met de aanduiding detailhandel. De bestemmingsregeling houdt evenwel beperkingen voor reclamanten in:

De maximale goot- en bouwhoogte is verlaagd met één bouwlaag van 15 naar 10 meter. Dit betekent reductie van de bouwmassa en dus te exploiteren vloeroppervlakte. De mogelijkheden worden voor de percelen aanzienlijk beperkt. De beperking heeft wellicht te maken met het feit dat het aantal m2 detailhandel op het De Valk-terrein wordt uitgebreid met de bestemmingen Detailhandel - Foodmarkt, Gemengd - De Valk en Gemengd - Uit te werken.

Verder zijn reclamanten het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid zoals vervat in artikel 4.5.1 van de planregels, die is opgenomen om de aanduiding detailhandel te schrappen. Ze vragen zich af waarom de uitsterfconstructie wordt opgenomen voor een goed functionerende detailhandelsvestiging.

De uitwerkingsverplichting (Gemengd – Uit te Werken), zoals opgenomen in artikel 16 van het ontwerpbestemmingsplan voor een deel van het De Valk-terrein voldoet niet aan de vereisten, die eraan worden gesteld op grond van jurisprudentie: de ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet onderzocht. Reclamanten vragen zich af wat de globale bestemming van de bedoelde percelen is.

Reclamanten zijn het niet eens met het veranderen van de verkeersfunctie van de Aasterbergerweg voor alleen langzaam verkeer. De Aasterbergerweg vormt de uitrijroute van alle verkeer, inclusief laten en lossen van hun detailhandelsvestigingen. De ontsluitingsmogelijkheden dienen derhalve te blijven bestaan.

Tenslotte wijzen reclamanten op een fout in de verbeelding voor het perceel in de buurt van de hun eigendommen. Dit perceel heeft zowel de bestemming Verkeer alsook Bedrijf (uitsnede verbeelding is bijgevoegd bij de zienswijze).

Resumerend zijn reclamanten niet tegen de ontwikkelingen op het De Valk-terrein, doch deze mogen niet ten koste van ontwikkelmogelijkheden op hun perceel gaan. Het verzoek luidt: de al jaren bestaande detailhandelsfunctie positief te bestemmen, geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het verwijderen van de functie Detailhandel, de maximale goot- en bouwhoogte van het vigerende plan te handhaven, de uitwerkingsverplichting zoals vervat in artikel 16 te schrappen voor zover die in enige vorm van detailhandel voorziet en de Aasterbergerweg zijn verkeersfunctie te laten behouden.

Standpunt gemeente

Regeling in het ontwerpbestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid: laten vervallen aanduiding detailhandel

Voor zover reclamanten stellen dat de nieuwe bestemmingsregeling ten opzichte van de huidige bestemmingsregeling een aantal forse beperkingen c.q. verslechtingen met zich brengt, zij het volgende opgemerkt. De bestemming Bedrijf - Perifere detailhandel is de meest wenselijk bestemming voor het gebied, waarbinnen de percelen van reclamanten zijn gelegen. De aanduiding Detailhandel is opgenomen omdat het pand in gebruik is voor reguliere detailhandel. Met de aanduiding Detailhandel worden de

bestaande rechten gerespecteerd. De aanduiding Detailhandel wordt daarbij voor de percelen beperkt tot maximaal twee verdiepingen, zijnde de positieve bestemming voor het feitelijk aanwezige gebruik. Dit gebeurt door middel van de opname van de aanduiding Specifieke vorm van detailhandel – 2. Op basis van het nieuwe artikel 4.1 aanhef en onder d sub 2 van de planregels is detailhandel ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping toegestaan. Dit is in de lijn met de doelstelling van het bestemmingsplan, waarbij detailhandel wordt geconcentreerd in het kernwinkelgebied. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding Detailhandel te verwijderen is opgenomen omdat het beleid erop gericht is de reguliere detailhandel in het (compacte) kernwinkelgebied te concentreren. Deze wijzigingsbevoegdheid blijft om die reden ook gehandhaafd.

Verlaging maximale bouwhoogte van 15 naar 10 meter

Wat betreft de bouwhoogte wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan op locaties, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, als maximale hoogte op 10 meter is opgenomen, de feitelijk aanwezige bebouwing past daarin.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is geconstateerd dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er geen redenen zijn om een maximale bouwhoogte van 10 meter op te nemen voor percelen aan de Zuiderpoort. Temeer ook omdat het om een PDV-locatie gaat. De maximale hoogtemaat van 15 meter uit het nu nog vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden overgenomen voor de bestemming Bedrijf – Perifere detailhandel. Op basis van het nieuwe artikel 4.2.1 aanhef en onder c van de planregels zal voor het (ver)bouwen van gebouwen worden bepaald dat ten aanzien van de bouwhoogte de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" opgenomen maximale hoogte geldt. Op de verbeelding zal de aanduiding 15 meter worden opgenomen.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beperking van de bouwhoogte heeft overigens – in tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen in de zienswijze – niets te maken met het toevoegen van m2 detailhandel bij de foodmarkt. In het aanloopgebied naar het centrum zijn daartoe reeds meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd ter plaatse van de foodmarkt, zodat een noodzaak voor een verdere beperking van vierkante meters detailhandel ten behoeve van de vestiging van een foodmarkt niet aan de orde is.

Uitwerkingsplicht artikel 16 van de planregels: te ruim en niet onderzocht

Reclamanten stellen verder nog dat de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels niet voldoet aan de eisen, nu de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de mogelijke uitwerkingsvarianten op geen enkele wijze is onderzocht. Het clausuleren van de uitwerkingsplicht zou onvoldoende zijn om dit gebrek op te vangen.

Op basis van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht worden opgenomen. Op basis van artikel 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een bestemmingsplan voor een op grond van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b Wro uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

Uitwerking van een bestemming of van een deel van een bestemming impliceert dat de essentialia van de bestemming in het moederplan zijn vastgelegd. Dat zal in het algemeen de doelstelling en de materiële bestemmingsinhoud zijn, alsmede de hoofdlijnen van de aan de bestemming toegedachte bebouwing. In dit geval zijn de essentialia van de bestemmingsplan in het bestemmingsplan vastgesteld. Zo is in de lijst

van bedrijfsactiviteiten Gemengd concreet vastgelegd welke bedrijfsmatige activiteiten middels het uitwerkingsplan aldaar kunnen worden toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om middels een uitwerkingsplan detailhandel in auto's, boten en caravan en bedrijven in de vervaardiging van papier en karton aldaar planologisch mogelijk te maken. Ook de hoofdlijnen van de voorziene bebouwing is ook vastgelegd: de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 10 meter bedragen (aldus artikel 16.2 aanhef en onder e van de planregels). Voorts dient te worden voldaan aan een beeldkwaliteitplan en een beplantingsplan. Tot slot is ook vereist dat de uitwerking milieuhygiënisch inpasbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Resumerend is de strekking van de uitwerkingsplicht dan ook voldoende duidelijk en inzichtelijk.

Ook is de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels objectief begrensd. De uitwerking is niet afhankelijk van een toekomstige onzekere gebeurtenis, maar afhankelijk van kwalitatieve criteria. Zo is er enkel ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, mogen de belangen van derden niet worden geschaad, moet het gebied conform een beeldkwaliteitplan worden ingericht en moet worden voldaan aan de parkeernormen.

De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3887), kan reclamanten niet baten. In die uitspraak ging het er om dat pas bij toepassing van de uitwerkingsplicht de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een functie zou worden onderzocht. De Afdeling oordeelde in die uitspraak dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van functies reeds in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moest worden onderzocht. In het onderhavige geval is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in artikel 16.1 aanhef en onder a t/m c van de planregels genoemde functies reeds beoordeeld. Deze functies mogen middels een uitwerkingsplan ter plaatse worden gevestigd, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in artikel 16.2 van de planregels. Één van de voorwaarden betreft de milieuhygiënische inpasbaarheid van de uitwerking. Die inpasbaarheid dient inderdaad nog te worden onderzocht. Dat laat echter onverlet dat de functie zoals opgenomen in artikel 16.1 ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dat de milieuhygiënische inpasbaarheid pas bij toepassing van het betreffende flexibiliteitsinstrument mag worden onderzocht, blijkt overigens uit de uitspraak van de Afdeling van 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2618, in het bijzonder r.o. 14.1 – 14.3).

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de in artikel 16 van de planregels vervatte uitwerkingsplicht wel degelijk voldoet aan de eisen die ingevolge jurisprudentie daaraan worden gesteld. Het argument van reclamanten treft dan ook geen doel.

Ten aanzien van de vraag van reclamanten wat de globale bestemming is die tot aan het moment van uitwerking zou gelden, zij het volgende opgemerkt. De globale onderliggende bestemming van Gemengd – uit te werken betreft een gemengde bestemming met toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn. In het vigerende plan zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten toegestaan t/m categorie 3.2, die activiteiten moeten beperkt worden door de vestiging van een foodmarkt. Verder zijn de functies zoals genoemd in artikel 16.1 aanhef en onder d t/m m van de planregels rechtstreeks toegestaan. Voor die functies hoeft geen uitwerkingsplan te worden vastgesteld.

De bijbehorende lijst voor deze toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de planregels, Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd) wordt o.a. naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten aangepast, in die zin dat alle reguliere detailhandelsactiviteiten worden verwijderd van de lijst. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er detailhandel anders dan detailhandel in auto's, boten en caravans wordt toegelaten middels het vaststellen van een uitwerkingsplan (zie artikel 16.1 aanhef en onder b van de planregels).

Zorgen over de Aasterbergerweg

Het ligt inderdaad in de bedoeling om een deel van Aasterbergerweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en alleen voor langzaam verkeer in gebruik te nemen. Dit moet de verbinding tussen De Valk en het kernwinkelgebied aantrekkelijker maken. De bereikbaarheid van de percelen van reclamanten via de Aasterbergerweg wordt daarbij gegarandeerd.

Fouten in digitale versie van het ontwerp

Het aangeduide perceel aan de Aasterbergerweg heeft ingevolge het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer (ruimtelijkeplannen.nl). De plangrenzen van de vigerende plannen zouden hierin verwarring kunnen scheppen. Deze plangrenzen van deze vigerende plannen kunnen onzichtbaar worden gemaakt op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. De maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingplan wordt overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (maximaal 15 meter). De functie Detailhandel wordt daarbij beperkt tot de begane grond en eerste verdieping (feitelijke situatie). Dit is in de lijn met de doelstelling van het bestemmingsplan, waarbij detailhandel wordt geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Bijlage 2 van de planregels (lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd) wordt ingekort: detailhandelsactiviteiten (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) worden eruit verwijderd.

33. Stichting Cuypersgenootschap, Alferbos 246, 2715 TN Zoetermeer

Samenvatting zienswijze

De Stichting Cuypersgenootschap vindt het positief dat het complex een nieuwe bestemming krijgt, doch maakt zich zorgen over de toekomst van dit erfgoed, omdat waardevolle monumentale delen ernstig worden aangetast.

De Valk betreft een zeer beeldbepalend industrieel monument uit het begin van de 20^e eeuw, dat van grote betekenis is geweest voor de werkgelegenheid voor de inwoners van Echt. Het monumentale complex heeft vanwege haar zeldzaamheid ook landelijk een waarde.

Maar er worden delen gesloopt: de grote hal en de onderdoorgang. Dit is zeer ingrijpend, deze onderdelen vertegenwoordigen een belangrijk deel van de bouwgeschiedenis van het complex. Er verdwijnt een fors deel van het monumentale complex en van het verhaal van De Valk. Belangrijke aspecten van het productieproces van de Valk worden hiermee onzichtbaar.

Het Cuypersgenootschap sluit zich aan bij het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Het negatief advies van RCE, dat aandringt op terughoudender om te gaan met het monument, is zwaarwegend.

Met dit bestemmingsplan wordt verminking van het monument toegelaten, er wordt dan ook verzocht het plan aan te passen.

Indien toch wordt besloten tot sloop, dan beraadt het Cuypersgenootschap zich over nadere juridische stappen.

Standpunt gemeente

Doordat de grote hal geen duidelijke historische en bouwkundige structuur heeft en niet functioneel gemaakt kan worden, zal ze worden gesloopt. Door een overdekte markthal te realiseren ter plaatse van de grote hal wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van De Valk. Ook worden daarbij oude materialen hergebruikt en wordt het spoorlijntje zichtbaar gemaakt. Er komt kortom een nieuwe invulling met respect voor de historische context. Het is de enige mogelijkheid om het monument deels te bewaren.

Wat betreft het verbinden van de gebouwen ter plaatse van de gesloopte onderdoorgang het volgende. De verbrede onderdoorgang is belangrijk voor de verbinding van De Valk met het centrum van Echt. Over het verbinden van de gebouwen ter plaatse van de gesloopte onderdoorgang is herhaaldelijk overleg gepleegd met de lokale heemkundeverenigingen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal in het bestemmingsplan de mogelijkheid om een verbinding te realiseren worden opgenomen, waarmee recht wordt gedaan aan de cultuurhistorie van De Valk.

Een goede visuele verbinding van De Valk met het centrum blijft hierdoor toch behouden.

Voor het overige wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt op de zienswijzen, ingediend door de Bond Heemschut (nr. 13) en WIEL (nr. 23).

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangevuld met de mogelijkheid tot het maken van een verbinding van de galerij met Loods 14. Het nieuwe artikel 7.2.4 van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding Specifieke aanduiding – verbinding, ter vervanging van de voormalige dakelementen tussen galerij en Loods 14, een constructie mogelijk is die verwijst naar de historische structuur en tegelijkertijd bijdraagt aan de gewenste stedenbouwkundige openheid. Op de verbeelding zal de voornoemde aanduiding ter plaatse worden opgenomen.

34. Praktijk voor bestuursrecht, Bergenhuizen 7, 6255 JJ Noorbeek, namens Schulpen supermarkt BV

Samenvatting zienswijze

Schulpen Supermarkt B.V. exploiteert de in 2017 grondig verbouwde PLUS-supermarkt in Maasbracht. De op grond van dit bestemmingsplan toe te voegen foodmarkt (supermarkt) van 2500 m² vwo ligt op ca. 6 km van de PLUS-supermarkt, waarmee een nieuwe concurrerende supermarkt wordt toegevoegd binnen het verzorgingsgebied van de door reclamant geëxploiteerde supermarkt. Er wordt 2500 m² supermarkt toegevoegd in een regio waar al een overschot aan m² aanwezig.

Daarbij is een foodmarkt gewoon een supermarkt. In de ter inzage gelegde stukken wordt een foodmarkt als een bijzonder concept omschreven. Het gaat erom wat het bestemmingsplan toelaat. Volgens de begripsomschrijving past elke supermarktformule of supermarktconcept onder het begrip foodmarkt.

In het bestemmingsplan als ook in het rapport van BRO wordt geconcludeerd dat er geen kwantitatieve behoefte aan extra meters bestaat. De foodmarkt wordt gemotiveerd vanuit het kwalitatieve argument dat het foodmarkt- concept zo onderscheidend is dat het in een kwalitatieve behoefte voorziet. In de planregels heeft dit geen vertaling gekregen, als het sowieso al mogelijk is om een onderscheidend karakter vast te leggen in planregels. Dat is bovendien strijdig met de Dienstenrichtlijn (branchering). Verder wordt hierbij aangevoerd dat er elders in Echt zal een supermarkt verdwijnen. Hiervan is geen sprake, de supermarktmeters aan de Zuiderpoort (huidige Jumbo-locatie) blijven gewoon in tact. De gemeente zet nadrukkelijk in op het verplaatsen van de Lidl naar de huidige Jumbo-locatie. Als dit al zou gebeuren, dan zijn daarmee nog geen supermarktmeters gesaneerd. Er kan zich altijd nog een budgetfighter vestigen. De conclusie is dat er niet wordt gesaneerd.

Verder is reclamant van mening dat de Effectenstudie van BRO de toets der kritiek niet kan doorstaan. Zo is er niet met koopstroomgegevens gerekend. Daarmee ontberen de conclusies een betrouwbare basis. Als de foodmarkt onverhoopt van de grond zou komen, komt de detailhandelsstructuur van Maasbracht ernstig onder druk te staan. Voor Echt zal dit nog desastreuze gevolgen hebben.

Bovendien is het plan strijdig met regionaal en provinciaal beleid; er is geen sprake van de vereiste saldering, niet voor detailhandelsmeters (Gemengd - Uit te werken) , en zeker niet voor supermarktmeters. Het strookt ook niet met het uitgangspunt dat het regionaal bestaande aanbod voor supermarkten en aanvullend dagelijks aanbod behouden moet blijven.

Als de trekker van Maasbracht (PLUS-supermarkt) in het gedrang komt, heeft dit gevolgen voor de detailhandelsstructuur van die kern. Er is strijd met het Handelingsperspectief supermarkten, aangezien er geen kwantitatieve ruimte is voor de foodmarkt, en de kwalitatieve ruimte is planologisch niet geborgd.

Het centrum wordt niet compacter gemaakt. In tegendeel wordt er een stuk aangeplakt in de hoop dat het aanloopgebied zijn centrumfunctie verliest.

Uit het voorgaande blijkt volgens reclamant dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking. Kortom er is geen kwantitatieve behoefte, de kwalitatieve behoefte heeft geen planologisch weerslag gekregen. Zelfs als de Lidl naar de Jumbo-locatie zou verplaatsen, blijft er sprake van enorme planschade.

De uitwerkingsverplichting (Gemengd – Uit te Werken), zoals opgenomen in artikel 16 van het ontwerpbestemmingsplan voor een deel van het De Valk-terrein voldoet niet aan de vereisten, die eraan

worden gesteld op grond van jurisprudentie: de ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet onderzocht. Reclamant vraagt zich af wat de globale bestemming van de bedoelde percelen is.

Tenslotte merkt reclamant op dat de financiële ins en outs van het plan: hoeveel overheidsmiddelen gaan er in het plan zitten, is er sprake van overheidssteun en wie draait erop voor de planschade?

Resumerend merkt reclamant op dat het initiatief op het eerste gezicht sympathiek lijkt door het behoud van een industrieel monument. Het heeft echter desastreuze gevolgen, die aanleiding moeten zijn om het monument op een andere manier te behouden. Hier is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt gemeente

Foodmarkt is gewoon een supermarkt

Een foodmarkt is wel degelijk te onderscheiden van een supermarkt. Bij een foodmarkt ligt de nadruk sterk op de versproducten en het bereiden van voedsel ter plekke en de mogelijkheid die geboden wordt de bereide maaltijd ter plekke te nuttigen.

Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten volgens de Effectenstudie van BRO enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden;
- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen;
- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze "kookeilanden" is extra nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten;
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven;
- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en beleving nog verder versterkt.

De voorgaande opsomming met onderscheidende elementen is de reden waarom foodmarkten een grotere oppervlakte innemen dan supermarkten. Dat reclamant stelt dat een foodmarkt vergeleken kan worden met een supermarkt, treft – los van het feit dat reclamant deze stelling in het geheel niet onderbouwt – gelet op de voorgaande opsomming geen doel. Zo worden bij een supermarkt in de regel minder vers- en streekproducten verkocht, worden versproducten in het geheel niet ter plekke bereid, kan de klant bereide maaltijden niet ter plaatse nuttigen en staat de foodbeleving niet centraal. Ook is in een supermarkt geen foodcafé aanwezig. Kortom: een foodmarkt onderscheidt zich wel degelijk van de supermarkt.

Dat elke bestaande supermarktformule en elk bestaand supermarktconcept onder de begripsomschrijving "foodmarkt" zoals vervat in artikel 1.43 van de planregels zou kunnen vallen, weerspreken wij. Artikel 1.43 van de planregels definieert een foodmarkt als volgt: "één super- en versmarkt die gebruik maakt van vers-

of streekproducten, gericht is op ontmoeten, beleven en gezondheid, en waarin voedsel en drank wordt samengesteld, eventueel bereid en al dan niet ter plekke genuttigd".

Een supermarkt is niet gericht op het ontmoeten en beleven. Daarnaast is het ter plekke nuttigen van aldaar bereid voedsel en drank niet aan de orde bij een supermarkt. Gelet daarop dient te worden geconcludeerd dat de definitiebepaling zoals vervat in het bestemmingsplan wel degelijk waarborgt dat zich ter plaatse enkel een foodmarkt vestigt en niet een reguliere supermarkt zoals reclamant stelt. Een en ander is wel degelijk in het planologische regime vertaald.

Geen kwantitatieve ruimte; kwalitatief niet onderscheidend

Uit de Effectenstudie van BRO blijkt dat een foodmarkt op de locatie De Valk niet voorziet in een kwantitatieve behoefte. Dat geen sprake zou zijn van een kwantitatieve behoefte, wil echter nog niet zeggen dat het initiatief niet voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Hoewel reclamant stelt dat de kwalitatieve behoefte geenszins is aangetoond, is de kwalitatieve behoefte van het initiatief de centrale argumentatie in de Effectenstudie van BRO. Zo constateert BRO naar aanleiding van haar bevindingen dat:

- De ontwikkeling in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen zal resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal;
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk voor een belangrijke aantrekkingskracht zorgt, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren;
- Door de ontwikkeling een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment wordt getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied;
- De ontwikkeling naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag zal genereren bij supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een carousel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatsing. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Door deze 'carouselbeweging' is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt;
- Als onderdeel van het integrale centrumplan per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaatsvindt. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er

is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Reclamant gaat in de zienswijze niet in op bovenstaande conclusies maar volstaat slechts met de stelling dat aan de hand van de planregels is aangetoond dat het onderscheidende karakter helemaal geen planologische vertaling zou hebben gekregen in de planregels. Zoals hiervoor reeds gemotiveerd is onderbouwd, is het onderscheid tussen een foodmarkt en supermarkt wel degelijk planologisch verankerd in de begripsomschrijving "foodmarkt", zodat reeds om deze reden het argument van reclamant geen doel treft. Verder heeft reclamant – zoals hiervoor al is aangegeven – geen verdere argumenten aangevoerd waar uit zou blijken dat een kwalitatieve behoefte zou ontbreken.

Dat in het ontwerp dan wel de onderliggende stukken zou zijn gesuggereerd dat er elders in Echt een supermarkt verdwijnt, is daarenboven niet correct. Zo wordt immers op pagina 13 – 14 van de Effectenstudie van BRO opgemerkt: "de ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt zal naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag genereren bij andere bestaande supermarkten. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatsing. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey, die momenteel een zeer beperkte omvang heeft om goed te kunnen functioneren". Er wordt in het geheel niet gesuggereerd dat elders een supermarkt zal verdwijnen. Ingevolge de Effectenstudie van BRO is het echter niet uitgesloten dat er een supermarkt zal verdwijnen binnen Echt-Susteren. Dat zal, zo volgt uit de Effectenstudie, evenwel niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Tot slot stelt reclamant dat zowel uit de plantoelichting als de daarbij behorende Effectenstudie naar voren komt dat de gemeente actief stuurt op een verplaatsing van de Lidl naar de huidige Jumbo locatie aan de Zuiderpoort. Dit zou niet met zich brengen dat de supermarktmeters uit Pey uit de markt worden genomen. Die blijven er gewoon zitten, aldus reclamant.

Dat de gemeente actief zou hebben gestuurd op verplaatsing van de Lidl naar de huidige Jumbo locatie, wordt bestreden. Daarnaast geldt dat de supermarktmeters uit Pey met dit bestemmingsplan niet uit de markt worden genomen. Daar staat tegenover dat in het voorliggende bestemmingsplan wel degelijk een aanzienlijk aantal vierkante meters detailhandel is wegbestemd. Dat niet zou worden gesaldeerd, maar sprake zou zijn van toevoeging, weerspreken we dan ook. In de toelichting en de Effectenstudie is inzichtelijk gemaakt op welke wijze en hoeveel detailhandel middels het voorliggende bestemmingsplan wordt wegbestemd.

De Effectenstudie van BRO voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen

Reclamant heeft aangevoerd dat in de Effectenstudie van BRO ten onrechte niet gerekend zou zijn met koopstroomgegevens, terwijl dat wel gangbaar zou zijn.

Hierover zij opgemerkt dat in paragraaf 4 van de Effectenstudie wel degelijk ingegaan wordt op de koopstroomgegevens. Voor de berekening van de effecten op omliggende kernen zijn de gegevens van het KSOL2019 gebruikt, dit is het meest recente onderzoek (zie p. 12 van de Effectenstudie). Met de gemeente Maasgouw en haar adviseurs is overleg gepleegd over de uitgangspunten van het onderzoek. BRO heeft naar aanleiding daarvan de Effectenstudie geactualiseerd.

BRO komt op grond van het bovenstaande niet tot de conclusie dat het effect op Maasbracht 7 à 10% zal komen te liggen, dan wel dat de bestaande PLUS supermarkt zal worden verdrongen als gevolg van de foodmarkt in Echt. Enkele overwegingen zijn:

- De PLUS heeft een eigen verzorgingsgebied. Inwoners uit Maasbracht doen vooral boodschappen in het eigen dorp (bij de PLUS). Ook inwoners uit omliggende dorpen in de gemeente zullen naast het eigen dorp nog steeds boodschappen doen in Maasbracht.
- De uitgangspositie van de PLUS in Maasbracht is goed. De supermarkt is modern, ligt centraal in het centrumgebied en profiteert ook van de aanwezigheid van Lidl (combinatiebezoek).
- De bestedingen die in andere dorpen van Maasgouw afvloeien naar Echt (foodmarkt + dagwinkels) zullen indirect deels ook effect hebben op Maasbracht (verlies van toevloeiing voor Maasbracht). Dit leidt mogelijk tot een iets hoger maximaal omzetteffect dan 3%, maar nog steeds niet zo hoog dat kans op verdringing bestaat.

De enkele stelling van reclamant dat de conclusies – nu niet zou zijn gerekend met koopstroomgegevens – van BRO een betrouwbare basis ontberen wordt, los van het feit dat de koopstroomgegevens wel degelijk worden behandeld in de Effectenstudie, verder niet onderbouwd. Dat aangenomen zou moeten worden dat de effecten van de foodmarkt e.a. op de detailhandel in kern Maasbracht en de detailhandel en horeca in Centrum Echt zeer ernstig c.q. desastreus zouden zijn, is dan ook niet aangetoond door reclamant, nu enig argument daartoe ontbreekt.

Strijd met provinciaal en regionaal beleid

Reclamant acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en het daarin vervatte adagium dat "het behouden van het bestaande aanbod (in gebieden als Maasbracht, aldus reclamant) de hoogste prioriteit heeft, waarbij het vooral gaat om supermarkten en aanvullend dagelijks aanbod". Ook druist het ontwerpbestemmingsplan in tegen het Handelingsperspectief supermarkten Midden Limburg, omdat er geen kwalitatieve ruimte is voor de foodmarkt en de kwalitatieve behoefte niet gewaarborgd zou zijn.

Verwezen zij naar paragrafen 3.2.3 en 3.2.4 van de plantoelichting waarin respectievelijk het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en het Handelingsperspectief supermarkten Midden Limburg worden behandeld. Ten aanzien van het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg wordt onder meer vastgesteld dat De Valk in het regionaal beleid specifiek wordt genoemd. Volgens het beleidskader kan de ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex De Valk een versterking voor het centrum van Echt zijn. De conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan juist invulling geeft aan dit beleidskader door de ontwikkeling van een foodmarkt binnen het complex De Valk mogelijk te maken. Met betrekking tot het Handelingsperspectief supermarkten Midden-Limburg wordt eveneens geconcludeerd dat het bestemmingsplan invulling geeft aan dit Handelingsperspectief.

In de plantoelichting wordt derhalve gemotiveerd geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met voornoemde beleidskaders. Reclamant is in zijn zienswijze niet erop ingegaan waarom deze conclusies niet correct zouden zijn, maar volstaat slechts met het noemen van de beleidskaders waarbij hij kortweg stelt dat een en ander niet conform zou zijn. Het argument van reclamant treft dan ook geen doel.

Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met regionaal en provinciaal beleid voor wat betreft detailhandel. In regionaal verband zijn hoofdlijnen afgesproken voor dynamisch voorraadbeheer. Één van

de afspraken is het salderen: nieuwe winkelaafspraken zijn mogelijk mits evenredig reële plancapaciteit wordt geschrapt (sloop of transformatie). In dat kader heeft de gemeente de saldering inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de plantoelichting: er zijn meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd binnen het centrumplan. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting: "ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Valk, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied met 10.645 m2 bvo af".

Tot slot verdient het opmerking dat het plan regionaal is afgestemd. De provincie heeft de gemeente schriftelijk meegedeeld te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. In dat kader zij verwezen naar de zienswijze van de provincie, zoals opgenomen in deze zienswijze (nr. 20): "de provincie geeft aan dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt in voldoende mate zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt nog gewezen op het belang van regelmatig afstemming met en oog houden voor het belang van de regio".

Plan voldoet niet aan de Ladder voor de duurzame verstedelijking

Reclamant stelt dat uit hetgeen hij in zijn zienswijze heeft opgemerkt blijkt dat het ontwerp niet voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals vervat in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, nu er geen kwantitatieve behoefte bestaat, de kwalitatieve behoefte geen planologische weerslag heeft gekregen en de beoogde verplaatsing van de Lidl naar de huidige Jumbo locatie dit niet zal veranderen.

Dat geen sprake is van een kwantitatieve behoefte, staat niet ter discussie nu dit reeds blijkt uit de Effectenstudie van BRO. Daar staat tegenover dat wel degelijk sprake is van een kwalitatieve behoefte. Deze kwalitatieve behoefte is reeds hiervoor in de beantwoording van de zienswijze behandeld. Verder heeft BRO naar aanleiding van de zienswijzen een nadere onderbouwing van de ontwikkeling in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan de geactualiseerde effectenstudie van BRO en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Samengevat heeft de gemeente in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het saneren van locaties met de bestemming "detailhandel" in het aanloopgebied (compact centrum) en op het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt binnen het stedelijk gebied van Echt-Susteren. Er wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor de goede orde zij er nog op gewezen dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche en de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een marktverschuiving in een bepaalde branche, tot een sluiting van ondernemingen, of tot leegstand nog niet betekent dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (zie o.a. ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2954, r.o. 12.4).

Uitwerkingsplicht artikel 16 van de planregels: te ruim en niet onderzocht

Reclamant stelt verder nog dat de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels niet voldoet aan de eisen, nu de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de mogelijke uitwerkingsvarianten op geen enkele wijze is onderzocht. Het clausuleren van de uitwerkingsplicht zou onvoldoende zijn om dit gebrek op te vangen.

Op basis van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht worden opgenomen. Op basis van artikel 3.1.4 van het Besluit

ruimtelijke ordening (Bro) geeft een bestemmingsplan voor een op grond van artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b Wro uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

Uitwerking van een bestemming of van een deel van een bestemming impliceert dat de essentialia van de bestemming in het moederplan zijn vastgelegd. Dat zal in het algemeen de doelstelling en de materiële bestemmingsinhoud zijn, alsmede de hoofdlijnen van de aan de bestemming toegedachte bebouwing. In dit geval zijn de essentialia van de bestemmingsplan in het bestemmingsplan vastgesteld. Zo is in de lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd concreet vastgelegd welke bedrijfsmatige activiteiten middels het uitwerkingsplan aldaar kunnen worden toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om middels een uitwerkingsplan detailhandel in auto's, boten en caravan en bedrijven in de vervaardiging van papier en karton aldaar planologisch mogelijk te maken. Ook de hoofdlijnen van de voorziene bebouwing is ook vastgelegd: de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 10 meter bedragen (aldus artikel 16.2 aanhef en onder e van de planregels). Voorts dient te worden voldaan aan een beeldkwaliteitplan en een beplantingsplan. Tot slot is ook vereist dat de uitwerking milieuhygiënisch inpasbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Resumerend is de strekking van de uitwerkingsplicht dan ook voldoende duidelijk en inzichtelijk.

Ook is de uitwerkingsplicht zoals vervat in artikel 16 van de planregels objectief begrensd. De uitwerking is niet afhankelijk van een toekomstige onzekere gebeurtenis, maar afhankelijk van kwalitatieve criteria. Zo is er enkel ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, mogen de belangen van derden niet worden geschaad, moet het gebied conform een beeldkwaliteitplan worden ingericht en moet worden voldaan aan de parkeernormen.

De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3887), kan reclamant niet baten. In die uitspraak ging het er om dat pas bij toepassing van de uitwerkingsplicht de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een functie zou worden onderzocht. De Afdeling oordeelde in die uitspraak dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van functies reeds in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moest worden onderzocht. In het onderhavige geval is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in artikel 16.1 aanhef en onder a t/m c van de planregels genoemde functies reeds beoordeeld. Deze functies mogen middels een uitwerkingsplan ter plaatse worden gevestigd, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in artikel 16.2 van de planregels. Één van de voorwaarden betreft de milieuhygiënische inpasbaarheid van de uitwerking. Die inpasbaarheid dient inderdaad nog te worden onderzocht. Dat laat echter onverlet dat de functie zoals opgenomen in artikel 16.1 ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dat de milieuhygiënische inpasbaarheid pas bij toepassing van het betreffende flexibiliteitsinstrument mag worden onderzocht, blijkt overigens uit de uitspraak van de Afdeling van 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2618, in het bijzonder r.o. 14.1 – 14.3).

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de in artikel 16 van de planregels vervatte uitwerkingsplicht wel degelijk voldoet aan de eisen die ingevolge jurisprudentie daaraan worden gesteld. Het argument van reclamant treft dan ook geen doel.

Ten aanzien van de vraag van reclamant wat de globale bestemming is die tot aan het moment van uitwerking zou gelden, zij het volgende opgemerkt. De globale onderliggende bestemming van Gemengd – uit te werken betreft een gemengde bestemming met toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn. In het vigerende plan zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten toegestaan t/m categorie 3.2, die activiteiten moeten beperkt worden door de vestiging van een foodmarkt. Verder zijn de

functies zoals genoemd in artikel 16.1 aanhef en onder d t/m m van de planregels rechtstreeks toegestaan. Voor die functies hoeft geen uitwerkingsplan te worden vastgesteld.

De bijbehorende lijst voor deze toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de planregels, Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd) wordt o.a. naar aanleiding van de zienswijze van reclamant aangepast, in die zin dat alle reguliere detailhandelsactiviteiten worden verwijderd van de lijst. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er detailhandel anders dan detailhandel in auto's, boten en caravans wordt toegelaten middels het vaststellen van een uitwerkingsplan (zie artikel 16.1 aanhef en onder b van de planregels).

Financiën

Over de financiering kan worden meegedeeld dat de ontwikkeling ter plaatse van De Valk door de initiatiefnemer wordt gefinancierd, het betreft hier een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst afgesloten. De planschade als gevolg van de ontwikkeling foodmarkt wordt afgewenteld op de initiatiefnemer, hetgeen is opgenomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst.

In de begroting en het meerjareninvesteringsprogramma zijn gelden gereserveerd voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur en de reconstructie van het openbaar gebied.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de Effectenstudie van BRO op een aantal punten geactualiseerd. Ook is een nadere onderbouwing van de ontwikkeling van de foodmarkt in relatie tot de Dienstenrichtlijn opgesteld door BRO. Deze nadere onderbouwing wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Bijlage 2 van de planregels (lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd) wordt ingekort: detailhandelsactiviteiten (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) worden eruit verwijderd.

35. Heemkundekring Echter Landj, Plats 1, 6101 AP Echt

Samenvatting zienswijze

Echterlandj staat positief tegenover de beoogde kwaliteitsimpuls, die moet worden bereikt door het compacter maken van het centrum en het transformeren naar wonen. Het cultuurhistorisch erfgoed behoeft nadere aandacht. De gemeente steekt veel energie in het promoten van het Smalste stukje Nederland. Hierin moet de kern van Echt centrum een belangrijke rol gaan spelen als historisch centrum.

De heemkundevereniging heeft bezwaar tegen de nieuw geplande weg vanaf de rotonde bij Mc Donalds. Hiervan wordt overlast ervaren door bewoners, het klooster/kerkhof en de basisschool St. Angela. De aanleg van deze weg doorbreekt ook het middeleeuws stedelijk patroon van de kern Echt. Het voorstel hieromtrent is de afslag vanaf de rotonde naar de weide van Geurts te leiden en daar parkeergelegenheid te creëren met een loopbrug over de beek naar het centrum. Hiermee wordt ook voorkomen dat drie bruggen over de Molenbeek worden aangelegd. Verder wordt aangegeven dat de geplande doortrekking van de Diepstraat niet op de plankaart is opgenomen.

De Bovenste straat kent veel historische panden, m.n. aan de westzijde de nrs. 44 t/m 34, waarbinnen het pand Apollo (art deco) en het pand Van Kerkom (brouwerij) van sociaalhistorisch en architectonisch belang zijn. Volgens het centrumplan dreigen deze panden te verdwijnen voor nieuwe woningbouw. Behoud/herstel van de gevels zou een bijdrage leveren aan het straatbeeld van dat deel van de straat. Er is duidelijk sprake van een ensemble, samen met andere panden in dat deel van de straat (Schlossmacher en het klooster), dat minder te lijden heeft gehad van de uniformiteit van de winkelketens als het andere deel van de straat.

Verder wijst de heemkundevereniging er met klem op dat het gebied tussen de Bovestestraat/Grotestraat en de Molenbeek hoge archeologische waarde heeft (er is een Romeinse waterput gelegen). Er moet dus grondig archeologisch onderzoek plaatsvinden als er toch nieuwbouw wordt gepleegd. Er is begrip voor de transformatie van detailhandel naar wonen. Verzocht wordt met klem hierbij de gevels, die als karakteristiek zijn aangeduid en de panden Bovenste straat 44 en 36 te behouden.

Met betrekking tot de ontwikkeling bij De Valk sluit Echter Landj zich aan bij de zienswijze van Bond Heemschut.

Gelet op het vorenstaande is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening waar behoud van cultuurhistorische panden deel van uit maakt. Het is aanbevelenswaardig altijd een bouwhistorisch onderzoek te vragen bij ingrijpende wijzigingen in vooroorlogse panden.

Het verzoek van Heemkundekring Echterlandj luidt de plannen aan te passen aan de cultuurhistorische bezwaren.

Standpunt gemeente

Door de nieuw geplande verbinding van Zuiderpoort naar het Ursulinenplein wordt het centrum vanuit het zuiden beter bereikbaar en wordt het Ursulinenplein voor bezoekers van buiten Echt beter vindbaar. Er vindt een betere spreiding van verkeer over de wegen rondom het centrum plaats.

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidsoverlast als gevolg van het verkeer. De conclusie is dat wordt voldaan aan de normen van de Wet Geluidhinder. Ook is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit (fijnstof, stikstofdioxide) overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en

regelgeving. Ook daarbij is geconcludeerd dat het plan voldoet aan de wettelijke normstelling en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening .

De suggestie om de weg naar de weide van Geurts te leiden en daar parkeerplaatsen aan te leggen, wordt niet overgenomen. Er ligt een bestaande parkeerplaats, die goed voldoet. De bereikbaarheid van die parkeerplaats met de auto vanuit de Zuiderpoort is essentieel voor een toekomstbestendig centrum. In het Middeleeuws stratenpatroon liepen de verbindingen naar het centrum ook reeds in noord-zuidrichting. Door de voorziene verbinding, welke ook in noord-zuidrichting loopt, wordt dit stratenpatroon dus niet aangetast.

De geplande doortrekking van de Diepstraat is wél op de verbeelding opgenomen.

In het voorliggende bestemmingplan zijn de cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan Cultuurhistorie overgenomen, waaronder het Cultuurhistorisch ensemble Echt. In ieder geval wordt met het bouwplan tot realiseren van woningen op de Apollo-locatie uitdrukkelijk vorm gegeven aan het transformatieproces en daarmee een positieve bijdrage geleverd aan het Echter centrum. De Omgevingscommissie MER zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning beoordelen of het bouwplan passend is in het straatbeeld.

In het bestemmingsplan zijn in het gebied tussen de Bovenste straat en de Molenbeek dubbelbestemmingen Archeologie opgenomen. Dat houdt in dat bij een bodemingreep van meer dan 40 cm diepte en met een grotere oppervlakte dan 100 m² (Archeologie 1) of 30 m² (Archeologie 5) archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Voor zover de zienswijze cultuurhistorische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling bij De Valk betreft, wordt verwezen naar het standpunt op de zienswijze van de Bond Heemschut (nr. 13)

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

3. WIJZIGINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN NAV ZIENSWIJZEN

Verbeelding:

Molenbeek: de legger van het Waterschap wordt in het bestemmingplan opgenomen;

Bovenste straat 111 (oud ABN-AMRO-kantoor) c.a. wordt de bestemming gewijzigd in Gemengd - Aanloopgebied, . Tevens wordt de aanduiding Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 2 opgenomen. In de toelichting (geactualiseerde paragraaf wonen) wordt dit verwerkt.

Bovenste straat 51: de aanduiding Horeca tot en met categorie 2 wordt toegevoegd;

Zuiderpoort 31: binnen bestemming Gemengd - Aanloopgebied wordt ambtshalve voor de huidige Jumbo-locatie een groter bouwvlak opgenomen met een verlaagd bebouwingspercentage (60 %), dit om flexibiliteit in de bouwmogelijkheid te vergroten. In de regels worden de huidige maximale m2 voor supermarkt en detailhandel gehandhaafd (zie onder regels);

Naar aanleiding van een zienswijze wordt voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming Detailhandel conform het vigerend bestemmingsplan Stedelijk Gebied;

Sint Janskamp 4: binnen de bestemming Bedrijf wordt Perifere detailhandel aan de doeleindenomschrijving toegevoegd. De aanduiding Garagebedrijf en de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd; Ook wordt de bedrijfscategorie t/m 3.1 en 3.2 opgenomen conform de vigerende bestemming; Tenslotte wordt de maximale bouwhoogte uit het vigerend bestemmingplan (15 meter) teruggelegd.

Locatie De Valk: aanduiding Specifieke aanduiding – verbinding toegevoegd;

Bedrijf - Perifere detailhandel: de maximale bouwhoogte wordt verhoogd naar 15 meter.

Binnen Bedrijf – Perifere detailhandel: aanduidingen op de verbeelding voor het beperken van detailhandel bij Action (tot de begane grond) en bij Hees/Tummers (begane grond en eerste verdieping);

Regels:

Binnen de bestemming Detailhandel – Foodmarkt wordt ter plaatse van de aanduiding Specifieke aanduiding – verbinding ter vervanging van de voormalige dakelementen een constructie mogelijk gemaakt die verwijst naar de historische structuur en tegelijkertijd bijdraagt aan de gewenste stedenbouwkundige openheid. Dit wordt vastgelegd in het nieuwe artikel 7.2.4 van de planregels;

Artikel 3.1 aanhef en onder b van de planregels (de voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: ter plaatse van de aanduiding Specifieke vorm van bedrijf – Garagebedrijf een garagebedrijf alsmede de verkoop van auto's is toegestaan) vervalt.

In artikel 3.1 van de planregels wordt bepaald dat ter plaatse van de bestemming Bedrijf tevens het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vermeld staan in de categorieën 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 en bedrijfsmatige activiteiten die gelet op de

milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn, mits is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn, toegestaan zijn;

Ter plaatse van de bestemming Bedrijf tevens perifere detailhandel worden toegelaten;

Ter plaatse van de bestemming Bedrijf zal in de planregels worden bepaald dat ten aanzien van de maximale bouwhoogte de ter plaatse van de aanduiding Maximum bouwhoogte (m) opgenomen maximale hoogte geldt;

In het gebied van de Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 worden wijzigingen aangebracht. Het bouwblok wordt verkleind en de voorwaarden worden aangevuld met het realiseren van een groene buffer van minimaal 12 meter diep op de grens met landgoed Huis Verduynen en met de aanleg van een wandelpad achter gebouw;

De maximale bouwhoogte van Wonen - Uit te werken woondoeleinden (artikel 17) wordt gewijzigd van maximaal 15 in maximaal 13,5 meter, over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelgrens aan de zijde van de Bovenste straat;

Binnen de bestemming Gemengd - Aanloopgebied, t.p.v. Zuiderpoort 31: er worden maximale maten opgenomen voor de bouw/exploitatie van een supermarkt: 1380 m² wvo; en voor de bouw/exploitatie van detailhandel: 650 m². De totale oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 3000 m². Dit wordt vastgelegd in het nieuwe artikel 8.5.1 aanhef en onder c van de planregels;

Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het bouwvlak t.p.v. Zuiderpoort 31, waarmee de bestemming gewijzigd kan worden van Gemengd - Aanloopgebied in Detailhandel, waaronder supermarkt, e.e.a. conform het vigerende bestemmingplan Stedelijk Gebied. Dit wordt vastgelegd in het nieuwe artikel 8.7.2 van de planregels;

Regels Bedrijf – Perifere detailhandel: detailhandel beperken tot begane grond t.p.v. Zuiderpoort 62 (Action) en tot de begane grond en eerste verdieping t.p.v. Zuiderpoort 66 en 68 (Hees/Tummers);

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd behorende bij de bestemming Gemengd - Uit te werken wordt aangepast. Detailhandel (niet zijnde detailhandel in auto's, boten en caravans) wordt verwijderd.

Toelichting en bijlagen:

Aanvullende berekeningen m.b.t. akoestisch effect vanwege op te richten gebouw aan de Zuiderpoort worden in een aanvullende notitie op het akoestisch onderzoek in de bijlagen bij de toelichting opgenomen. De resultaten worden verwerkt in de toelichting;

In de toelichting wordt de paragraaf Wonen geactualiseerd en aangevuld met de ter zake gevoerde regionale afstemming;

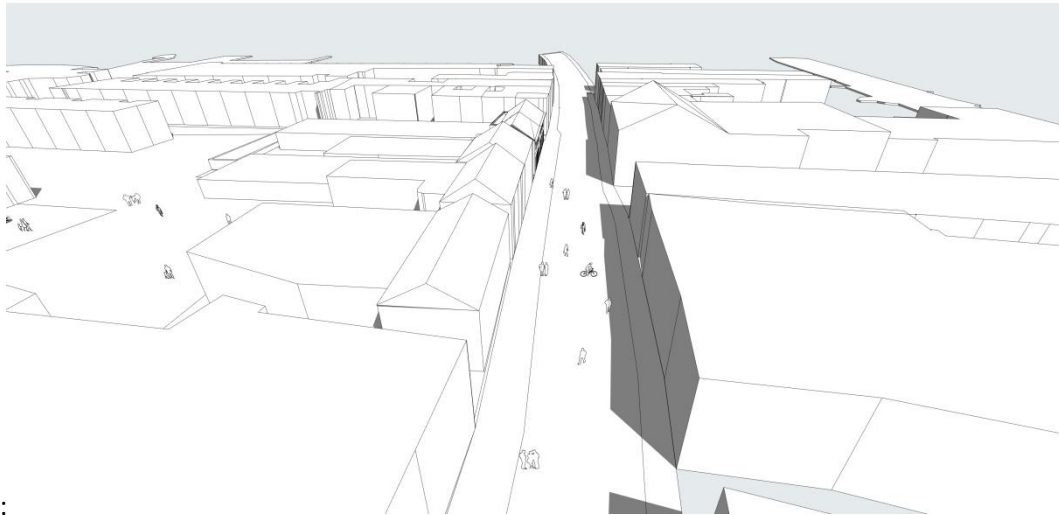
Het rapport van BRO "Echt, Effectenstudie Jumbo Foodmarkt locatie De Valk" (bijlage 1 van de toelichting) wordt aangepast en geactualiseerd. Dit betreft onder andere het toevoegen van nieuwe omzetkenngetallen, het toevoegen van nieuwe aanbod- en leegstandcijfers (o.a. vestiging Budget Food) en het actualiseren verder uitwerken van de effectenanalyse.

Ook is een nadere onderbouwing ontwikkeling Foodmarkt i.r.t. de Dienstenrichtlijn opgesteld. Deze wordt in een aparte bijlage bij de toelichting gevoegd.

De conclusies worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en het geactualiseerde rapport wordt vervangen in de bijlagen.

BIJLAGE 1

Bezonningstudie woningbouwplan ter plaatse van Woondoeleinden – uit te werken aan Bovenste straat.

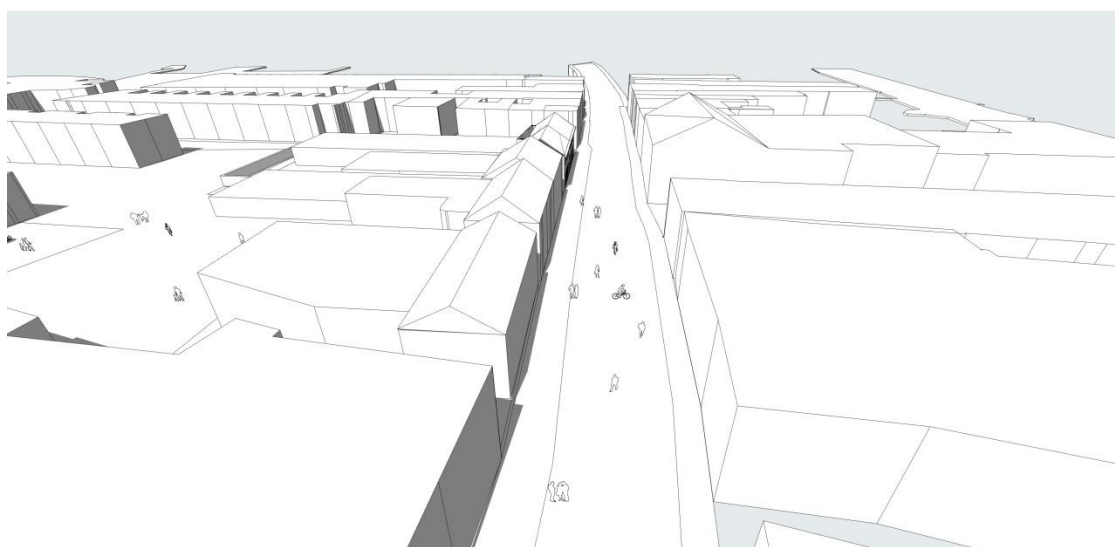


Bestaande toestand 21 juni om 11.00 uur



Nieuwe toestand 21 juni om 11.00 uur

Bezonningstudie woningbouwplan ter plaatse van Woondoeleinden – uit te werken aan Bovenste straat.

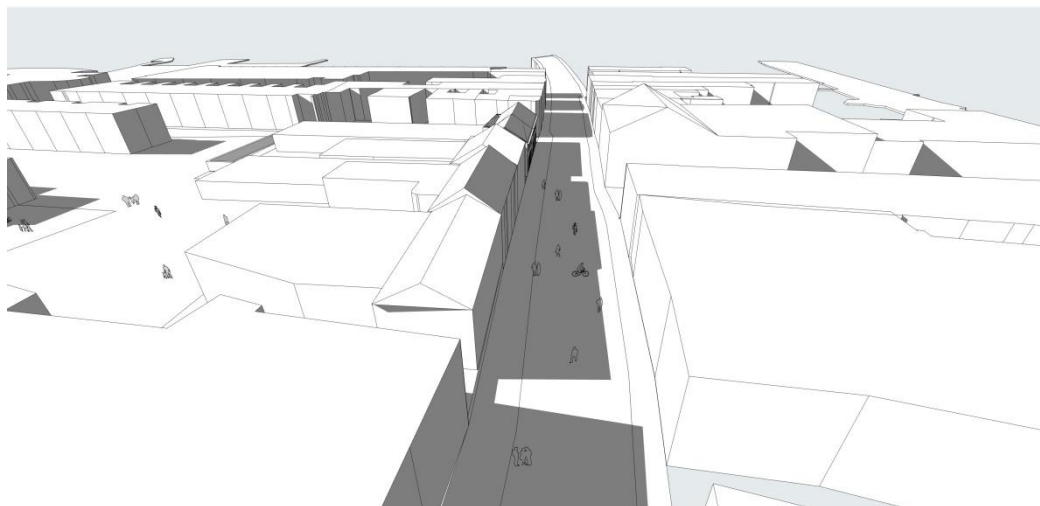


Bestaande toestand 21 juni om 13.00 uur



Nieuwe toestand 21 juni om 13.00 uur

Bezonningstudie woningbouwplan ter plaatse van Woondoeleinden – uit te werken aan Bovenste straat.



Bestaande toestand 21 juni om 17.00 uur



Nieuwe toestand 21 juni om 17.00 uur

Lijst ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Echt

Verbeelding

Diepstraat 1B en 1C: correctie op plankaart van 1 naar 2 woningen (conform BAG);

Bovenste straat 69A: aanduiding opgenomen dat ter plaatse 3 woningen zijn toegelaten;

Foodmarkt: bij de markthal (overkapping) aanduiding toegevoegd voor hoogtematen;

Toevoeging aanduiding 160 meter-cirkel van het LPG-vulpunt op de verbeelding met bepaling in de regels dat er geen nieuwe extra kwetsbare gebouwen worden toegelaten;

Het bouwblok aan Zuiderpoort 31 is vergroot, waarbij het bebouwingspercentage wordt verlaagd naar 60 %. Verder is voor het bouwblok een wijzigingsbevoegdheid (wetgevingszone) opgenomen, waarmee onder voorwaarden de bouw- en gebruiksregels uit het vigerende plan (Stedelijk Gebied) worden teruggelegd;

Zuiderpoort 12: bedrijfsbestemming (onbebouwd) aan de oostzijde is uitgebreid, waarbij de groenstrook wordt versmald.

Regels

Begripsbepalingen:

- 1.9 tekstuele toevoeging "(zoals een kleine stadsbrouwerij of een ijsmakerij)";
- 1.43 tekstuele aanpassing, "een super- en versmarkt" vervangen door "één super- en versmarkt";
- 1.56 toevoeging van (para)medisch aan de begripsbepaling voor maatschappelijk;

Artikel 4.1.d.2 correctie, "specifieke vorm van detailhandel – 1" vervangen door "specifieke vorm van detailhandel – 2";

Artikel 7.2.4: tekstuele aanpassing, "gootlijsten" vervangen door "dakelementen";

Artikel 4.5: aanpassing/correctie wijzigingsbevoegdheid 'vervallen aanduiding detailhandel';

Artikel 8.7: aanpassing/correctie wijzigingsbevoegdheid 'vervallen aanduiding detailhandel';

Artikel 16.3.1: tekstuele aanpassing, "ontwerp-" vervangen door "vastgesteld";

Artikel 17.1d: tekstuele aanpassing "internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid";

Artikel 17.3.1: tekstuele aanpassing, "ontwerp-" vervangen door "vastgesteld";

Aanpassing bijlage 2 bij de regels (bedrijvenlijst Gemengd - Uit te werken): lijst is ingekort, detailhandel is weggelaten;

Nieuw artikel: binnen 160 meter-cirkel van het LPG-vulpunt geen nieuwe extra kwetsbare gebouwen toegelaten.

Aanpassing van de regels voor het vergrote bouwblok aan Zuiderpoort 31 Gemengd – Aanloopgebied. De maximale toegestane m² voor detailhandel en supermarkt uit het ontwerpbestemmingsplan Centrum Echt blijven overeind.

Toelichting

Pg. 14: correctie in afbeelding 6: “bruto” aangepast in “netto”;

Pg. 18: tekstuele aanpassing bij 4^e bullit bij kwalitatieve behoefte “carrousel” vervangen door “carousel”, “die momenteel een zeer beperkte omvang heeft om goed te kunnen functioneren” verwijderd, onder 5^e bullit “wvo” gewijzigd in “bvo”;

Pg. 35: “afbeelding 17: noordzijde Diepstraat” vervangen door “afbeelding 17: impressie noordzijde Diepstraat”;

Pg. 36: “door de ontwikkeling van de Valk...”, 3^e alinea “via de Palmbrugweg...”, 4^e alinea “..te krijgen naar de Zuiderpoort...”;

Pg. 37: 1^e alinea “..maximaal 4,5 lagen, waarvan de bovenste 2...”;

Pg. 38: 4^e alinea: de woningen ABN AMRO-locatie worden nu via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt;

Pg. 54: datum m.e.r.-beoordeling gewijzigd (besluit d.d. 9 juni 2020);

Pg. 57: aanpassing/verduidelijking passage over aanvullende notitie;

Pg. 58: Externe veiligheid: verantwoording is toegevoegd aan toelichting (conform besluit d.d. 8 september);

Pg. 64: Vergunning ontheffing Wet Natuurbescherming verwerkt in toelichting, en in de bijlagen bij de toelichting bijgevoegd;

Pg 67: paragraaf Water is aangepast op de watertoets;

Pg. 71: 2^e alinea bij 6.2 “..zijn in de begroting gelden gereserveerd voor met name de...”;

Actualisatie en aanvulling BRO-rapport met de horeca en Dienstenrichtlijn. Toegevoegd aan de bijlagen en verwerkt in de toelichting;