

**Nota inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan
“Centrum Echt”
(NL.IMRO.1711.BP20200120)**

INHOUD

1. Inleiding	2
A. procedure	2
B. ingekomen reacties	2
2. Samenvatting inspraakreacties en standpuntinname	3
3. Samenvatting vooroverlegreacties en standpuntinname	32

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Vooraf

Het bestemmingsplan “Centrum Echt” is gericht op een kwaliteitsverbetering voor het centrum van Echt, zoals aangegeven 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 De Valk terrein 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.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Centrum Echt” heeft met ingang van 20 december 2019 voor vier weken ter inzage gelegen op het stadhuis aan de Nieuwe Markt 55 te Echt. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl). Binnen die termijn is een ieder de mogelijkheid geboden om inspraakreacties in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van Echt-Susteren.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties en buurgemeenten. Met de gemeenten en provincie zijn tevens gesprekken gevoerd.

B. Ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 18 inspraakreacties en 7 vooroverlegreacties binnengekomen. In hoofdstuk 2 en 3 wordt de samenvatting van de geanonimiseerde reacties weergegeven en wordt de reactie voorzien van een gemeentelijk standpunt. De samenvattingen van de reacties hebben tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Indien een onderdeel van een inspraakreactie niet letterlijk is verwoord in de samenvatting, dan betekent dit niet dat dit onderdeel niet is meegewogen of buiten beschouwing is gelaten in de beoordeling. De reacties van natuurlijke rechtspersonen zijn in dit rapport geanonimiseerd.

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

Inspraakreactie 1

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant maakt als eigenaar van meerdere panden, bezwaar tegen de uitsterfconstructie in het Zuidelijk deel van de Bovenste straat (bestemming Gemengd Aanloopgebied). Hij kan begrip opbrengen voor het terugbrengen van het aantal m2 gezien het overaanbod aan winkels in Nederland. Echter de gemeente gaat het aantal m2 detailhandel (met een veel te rooskleurig gepresenteerd plan) juist vergroten in het westelijk deel van het plangebied. De nieuwe detailhandelsbestemming komt er door de bestaande winkels in het zuidelijk deel weg te saneren middels de uitsterfconstructie. Dat is willekeur. Daarom verzoekt hij de uitsterfconstructie uit het bestemmingsplan te verwijderen en de bestemming te handhaven ongeacht de termijn van leegstand.

Voorts heeft hij grote moeite met de afsluiting van het zuidelijk gedeelte van de Bovenste straat (vanaf de Gelrestraat). Dit deel moet eerst worden opengesteld en er moet parkeergelegenheid worden gecreëerd alvorens het plan De Valk wordt ontwikkeld. Anders is dit deel van de Bovenste straat nog meer een achtergesteld gebied.

Standpunt gemeente

Het voornemen is het centrum van Echt krachtiger, maar ook compacter, te maken. Dit zal gebeuren door aan de westkant van het centrum een trekker te vestigen, waarvan een deel van de klanten ook het centrumgebied van Echt bezoekt.

Het aanloopgebied van het centrum, waar de ontwikkeling sterk heeft ingezet en waar veel leegstand is – zoals het zuidelijk deel van de Bovenste straat -, zal daarbij getransformeerd worden naar een gemengd gebied met een overwegend woonkarakter, echter zonder detailhandel.

Om het transformatieproces vorm te geven zijn in het bestemmingsplan directe Woonbestemmingen en Uit te werken woonbestemmingen, waarbij het college de bestemming in Wonen kan wijzigen, opgenomen.

In dit kader moet ook de uitsterfconstructie voor detailhandel worden gezien. Deze regeling wordt dan ook niet uit het bestemmingsplan gehaald. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming Detailhandel nog maximaal twee jaar geldt, nadat een pand een andere functie krijgt of is komen leeg te staan.

Wat betreft het openstellen van het zuidelijk deel van de Bovenste straat zij opgemerkt dat nog verder onderzoek loopt naar de wenselijkheid en naar de inrichting. In dat kader zal overleg met de eigenaren en aanwonenden worden gehouden.

Afsluiting betreft een verkeersmaatregel, die los staat van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan voor herbestemming van het rijksmonument De Valk te zijn, echter kan zich niet verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Echt.

bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan De Loop zijn de rijksmonumenten (nrs. 525526 en 525527) als cultuurhistorische waarden aangeduid ter bescherming van de beeldbepalende en cultuurhistorische waarden van de monumentale bebouwing.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het grootste gedeelte van het rijksmonument wegbestemd (grote hal) en is een doorgang voorzien, waardoor het monument in gedeelten wordt opgeknipt. De huidige rechten worden beperkt zonder een motivering daarvoor te geven. (waarom verdwijnt de waarde cultuurhistorie, geen cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd).

De regels uit het parapluplan cultuurhistorie zijn van toepassing op alle vigerende plannen, echter niet op het nieuwe bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waarden

Het complex De Valk, dat in fasen is ontstaan, was de grootste dakpannenfabriek van Europa en speelde een belangrijke rol in de geschiedenis van Echt. De te slopen gebouwen vertegenwoordigen een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Na de voorgenomen sloop resteert slechts een deel uit de eerste bouwfase. Er resteert nog slechts een façade, waarvan het beeld ook wordt aangetast.

Het dakenlandschap van De Valk is goed zichtbaar vanaf afstand. Het wegbestemmen van deze hal in het voorontwerpbestemmingsplan doet ernstig afbreuk aan het imponerende karakter. Een groot gedeelte van de hal is al zonder vergunning gesloopt. Het plan voldoet ook niet aan de Welstandnota Echt-Susteren 2019.

Grote hal

De Bond Heemschut gaat niet akkoord met het wegbestemmen/slopen van de bestaande hal.

Door het achterstallig onderhoud, leegstand en de gedeeltelijke illegale sloop wordt de herbestemming van de grote hal bemoeilijkt. Wel is cascoherstel met behoud van monumentale waarden mogelijk. Dit is alleen mogelijk als de rijksmonumenten in hun huidige vorm blijven gehandhaafd in het bestemmingsplan. De restauratiekwaliteit is daarbij belangrijk om de ouderdom te blijven ervaren: herstel op basis van technische noodzaak met oog voor de materialen, constructie en detaillering.

Er is geen onderzoek gedaan naar de combinatie van herstel en vernieuwing, hoe nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd binnen de karakteristiek van het complex. De conclusie om onderdelen te slopen is niet onderbouwd.

De fabriek is een historisch gegroeid geheel, hetgeen gerespecteerd moet worden. De jongere bouwfasen zijn niet minder waardevol.

De overdekte doorgang

De doorgang van gebouw 1 naar gebouw 5 komt niet terug in het voorontwerpbestemmingsplan, hiermee wordt de cultuurhistorische waarde op onaanvaardbare wijze verstoord. De werking van de fabriek kan niet meer worden uitgelegd.

Nieuwe doorgang

De nieuwe doorgang is breder dan de huidige doorgang. Dit gaat ten koste van een deel van de voorgevel aan de Aasterbergerweg en deelt het bouwblok/gebouw in tweeën.

Gesloopte deel

Een gedeelte van het gebouw aan de westzijde is recentelijk zonder vergunning gesloopt. Verzoek is dit onderdeel op te nemen in de verbeelding met de juiste hoogte, zodat dit weer in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.

Inpassing supermarkt

De inpassing is stedenbouwkundig een verkeerd uitgangspunt, aangezien het een aantasting van het zicht op het monumentale gebouw betreft.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Transformatie van een leegstaand gebouw past geheel in de gedachte achter de ladder. Het realiseren van een foodmarkt heeft een toegevoegde waarde, gezien de benutting van de reeds aanwezige ruimten. Het verwijderen van een deel van de aanwezige hallen is niet in overeenstemming met de ladder.

Oprichten reclamemast

De zichtbaarheid van De Valk met het dakenlandschap en (voormalige schoorsteen) aan de St. Janskamp als het meest in het oog springend, was belangrijk voor de belevingswaarde.

Het oprichten van een reclamemast met verwijzing naar de schoorsteen, is niet passend in de omgeving.

Standpunt gemeente

bestemmingsplan

De cultuurhistorische waarden, die in het bestemmingsplan De Loop zijn aangeduid ter bescherming van de monumentale bebouwing, worden n.a.v. deze inspraakreactie overgenomen in het nieuwe bestemmingplan Centrum Echt.

Cultuurhistorische waarden

In zijn algemeenheid is het zo dat behoud van een monument samengaat met een nieuwe economische drager. Als een monument functioneel gemaakt kan worden blijft het (deels) in stand.

In het geval van De Valk heeft zich een investeerder aangediend die er een hoogwaardige invulling gaat realiseren: een foodmarkt en aanverwante winkels, horeca en ambachtelijke bedrijvigheid in de foodsector met bijbehorende parkeergelegenheid.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de functie foodmarkt (als beproefd concept) niet in de monumentale hallen past. De foodmarkt wordt daarom in een nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de stedenbouwkundige structuur van de voormalige productiehallen van de pannenfabriek wordt gevolgd. Een groot deel van het monument wordt gerestaureerd (zie beneden).

Met dit bouwplan wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van De Valk, waarbij waardevolle elementen in stand worden gehouden. Er komt een nieuwe invulling met respect voor de historisch bepaalde context. In die zin past het plan wel binnen de Welstandsnota Echt-Susteren 2019.

Restauratie

Loods 14, haaks op de Aasterbergerweg, en de galerij parallel aan de Aasterbergerweg worden volgens de restauratierichtlijnen gerestaureerd. Het kopgebouw, dat veel schade heeft opgelopen tijdens sloopwerkzaamheden, wordt volledig hersteld door gedeeltelijke restauratie en reconstructie.

Grote hal

Naar het behoud van de grote hal zijn meerdere onderzoeken verricht. Hieruit blijkt dat deze hal geen duidelijke historische en bouwkundige structuur heeft. Het is geen zelfstandig gebouw, maar een samenstel van wanden, constructieve elementen en spanten, die niet met elkaar verbonden zijn. Aan de achterzijde is deze hal door de onsamenhangende structuur technisch niet te restaureren. De vrijgekomen achtergevel is feitelijk een voormalige binnengevel, die niet de kwaliteit bezit om het nieuwe aanzicht van het complex te vormen. Er hebben in het verleden al veel interventies plaatsgevonden.

Daarbij is het transformeren tot een bruikbaar gebouw niet haalbaar.

Bij het verder inhoud geven aan een nieuwe impuls voor de voormalige dakpannenfabriek is gebleken dat er mogelijkheden zijn voor het realiseren van een overdekte markthal. Door gebruik te maken van bestaande Polonceauspanten van de grote hal en deze te plaatsen op stalen kolommen kan een grote vrije markthal gerealiseerd worden ter plaatse van de voormalige grote hal (omsloten door de monumenten en de nieuwe foodmarkt).

Oude relictten uit het productieproces, zoals motoren en een deel van de droogbanen kunnen in de markthal museaal geïntegreerd worden. Het doel daarvan is het verhaal van het productieproces te kunnen blijven uitleggen of te kunnen blijven beleven.

Een van de meest karakteristieke onderdelen is het spoorlijntje voor de kleiwagens. De historische structuur en ondergrond wordt zichtbaar gemaakt door een transparant bouwvolume in de vorm van een glazen serre. Deze transparante uitbouw vergroot de gebruiksmogelijkheden van de galerij en maakt de voormalige achterkant tot een transparante, aantrekkelijke voorzijde. Deze nadere uitwerking biedt mogelijkheden om meer recht te doen aan de bouwhistorie van de locatie. Het wezen van de grote hal gaat hiermee niet verloren.

Nieuwe doorgang

De onderdoorgang wordt gewijzigd in een bredere doorgang, die als fysieke en visuele verbinding van De Valk met het kernwinkelgebied fungeert. Deze wordt bouwhistorisch en architectonisch tot uitdrukking gebracht door de nieuwe kopgevel transparant in te vullen. Een eigentijdse interventie maakt daarmee de nieuwe bouwhistorische laag zichtbaar.

Ladder van duurzame verstedelijking

Zie voor het hergebruik van de fabriekshallen het bovenstaande onder restauratie en grote hal. Belangrijk is ook dat met deze invulling voor De Valk een stimulans gegeven wordt aan het Echter centrum.

Reclamemast

De reclamemast wordt geschrapt op de verbeelding. Wel wordt een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen om in het gebied De Valk het oprichten van een reclamemast mogelijk te maken. Dit met respect voor de cultuurhistorische waarden ter plaatse. De omgevingscommissie zal daarover een oordeel moeten vellen.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden, die in het bestemmingsplan De Loop zijn aangeduid ter bescherming van de beeldbepalende en cultuurhistorische waarden van de monumentale bebouwing, worden n.a.v. deze inspraakreactie overgenomen in het nieuwe bestemmingplan Centrum Echt. De reclamemast wordt van de verbeelding verwijderd; in plaats daarvan wordt een afwijkingsbevoegdheid voor het oprichten van een reclamemast opgenomen in de regels. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verder uitgewerkt hoe de cultuurhistorische waarden van De Valk wordt bewaard.

3. AJ Real Estate, Rijksweg 16, 5268KJ Helvoirt

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant is investeerder in supermarkten. Er wordt bezorgdheid uitgesproken over de grootschalige nieuwe retailontwikkeling in de nabijheid van haar huurders (supermarkten). Het plan is te ambitieus en druist in tegen het landelijk en provinciaal beleid om het aantal m2 te beperken, zeker gezien de verdergaande krimp. Hij doorzetten van het plan gaat een slagveld aanrichten onder de huidige bewinkeling. Supers binnen een straal van 12 km zullen er last van hebben. Winkels in de buurt van minder mobiele bewoners zullen verdwijnen en verdere leegstand/verloedering met zich meebrengen. Het is daarentegen verstandig om de bestaande supermarkten iets uitbreidingsruimte te geven om die in kwalitatieve zin te verbeteren (breedte gangpaden, parkeren).

Standpunt gemeente

De kwantitatieve uitbreiding is te motiveren vanuit kwalitatieve argumenten. Puur kwantitatief gezien is er geen ruimte voor uitbreiding, doch met het vestigen van een foodmarkt zal een kwalitatieve impuls aan het centrum worden gegeven. Door de nieuwe ontwikkeling worden meer bezoekers naar het Echter centrum getrokken, waardoor het centrum wordt versterkt. Bovendien wordt er een leegstaand monument mee ingevuld.

Het plan past in het beleid van de hogere overheid voor wat betreft dynamisch voorraadbeheer. Er wordt meer detailhandel gesaneerd dan toegevoegd. Dit is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

Wat betreft de distributieve ruimte sluit de gemeente niet uit dat er aanbod zal verdwijnen bij de bestaande supermarkt en bij de dagelijkse speciaalzaken, zowel in Echt-Susteren alsook in de regio. Effecten zullen er mogelijk zijn, doch die moeten niet op zichzelf bekeken worden, maar moeten worden afgewogen op de aanvaardbaarheid vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (consumentverzorging, detailhandelsstructuur, leegstand, leefklimaat). De fijnmazige supermarktstructuur zal daarbij niet duurzaam ontwrichten, inwoners blijven de beschikking hebben over voldoende supermarkten in de directe woonomgeving, de keuzemogelijkheden blijven op peil.

BRO heeft nader onderzoek gedaan naar de effecten op de supermarkten in de regio en het rapport daarop aangevuld. Het aangepast rapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en de toelichting is daarop aangepast.

Indien er concrete verzoeken van bestaande supermarkten inkomen om vanuit kwaliteitsoogpunt uit te breiden, zullen die niet bij voorbaat afgewezen worden.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wel is het BRO-rapport aangevuld en de nadere motivering is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4

5. Josta 1 BV, Loperweg 14, 6101 AE Echt

De inspraakreacties nummer 4 en nummer 5 zijn inhoudelijk hetzelfde. Deze worden dan ook gezamenlijk behandeld.

Samenvatting inspraakreacties

Reclamant is eigenaar van een pand aan de Bovenste straat. Het perceel heeft de bestemming Aanloopgebied met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Volgens reclamant dient de bestemming detailhandel te worden gehandhaafd en niet na 3 jaar te vervallen.

Verder is het maximum aantal woningen en de overige voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende om er rendement uit te halen.

Bezwaarde is van mening dat de Bovenste straat vanaf de Gelrestraat opengesteld moet worden voor verkeer en er moeten voldoende parkeergelegenheden worden gerealiseerd.

Momenteel ontwikkelt het centrum zich met horeca en food-gerelateerde zaken. Door de concurrentie van het project De Valk zal er meer leegstand ontstaan. De eigenaren van die panden moet schadeloos worden gesteld.

Dienstverlening en kantoren moeten ook op de verdieping mogelijk worden binnen Gemengd Aanloopgebied, zoals bij De Valk.

De aanrijroutes naar het Ursulinenplein zijn lastig voor bezoekers. De loopafstand naar het parkeerterrein bij De Valk ligt te ver weg van het winkelcentrum.

De hoofdontsluitingsweg Diepstraat dient, na ontsluiting met De Valk, door te lopen als hoofdontsluiting.

Standpunt gemeente

De planologisch meest gewenste invulling van het zuidelijk deel van de Bovenste straat is een invulling met meerdere functies, echter zonder detailhandel. De straat zal daarbij een overwegend woonkarakter moeten krijgen. Mogelijkheden daartoe zijn in het bestemmingsplan opgenomen door het opnemen van (in)directe woonbestemmingen.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming Detailhandel nog maximaal twee jaar geldt, nadat een pand een andere functie krijgt of is komen leeg te staan (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan).

De voor o.a. dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet overgenomen, gezien het versnipperd eigendom van de percelen. Het realiseren van twee woningen per perceel/pand is als recht toegestaan. In voorkomende gevallen wordt voor projecten, waarbinnen meerdere woningen gerealiseerd worden, zelfstandig beoordeeld; stedenbouwkundige aspecten en de categorie woning versus woningbehoefte zal daarbij meegewogen worden.

Het doel van het bestemmingsplan is om van het centrum van Echt een 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 straat wijzigt in een straat met een overwegend woonkarakter, waar ook andere functies (geen detailhandel) zijn toegestaan. Indien ook de verdiepingen worden ingezet voor andere functies wordt het doel niet gehaald. In dit deel moet uitvoering worden gegeven aan de transitieopgave voor wonen.

Naar het openstellen van het zuidelijk deel van de Bovenste straat en de inrichting daarvan wordt nog nader onderzoek gedaan. In dat kader zal overleg met de eigenaren en aanwonenden worden gehouden. Het gaat dan om een verkeersmaatregel die los staat van het bestemmingsplan.

Het Ursulinenplein wordt met de uitvoering van dit bestemmingsplan beter bereikbaar via een toegangsweg vanaf de Zuiderpoort. Ook wordt de Diepstraat doorgetrokken tot op de St. Janskamp.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel wordt de wijzigingsbevoegdheid, die voor o.a. dit perceel was opgenomen, verwijderd.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is eigenaresse van de gronden en opstallen aan Zuiderpoort 31; de gebouwen worden verhuurd aan Jumbo supermarkt en aan Scapino. De bijbehorende gronden dienen voor bevoorrading en parkeren. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de te bebouwen gronden bestemd voor Gemengd aanloopgebied met de aanduiding supermarkt (deels), de aanduiding detailhandel (deels), de aanduiding magazijn (deels). Verder geldt de bestemming Verkeer en de bestemming Maatschappelijk voor de onbebouwde gronden. Over het gehele eigendom is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

Zuiderpoort

Reclamant verzet zich tegen de (branche)beperkingen, zoals opgenomen middels de aanduidingen. Ze vormen een beperking t.o.v. het bestemmingsplan Stedelijk gebied, waar voor het gehele terrein de bestemming Detailhandel is opgenomen. Ook beperkt het vigerende plan niet de mogelijkheid van detailhandel op de begane grond.

Reclamant heeft bezwaar tegen het onderscheid dat met de aanduidingen is gemaakt. Vóór de terinzagelegging van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend waarmee de supermarkt is uitgebreid en het magazijn is vergund. Nu kan in totaal 2936 m² voor de supermarkt worden gebruikt. Deze vergunning is niet vertaald in het voorontwerpplan.

Daarnaast dient de aan Via Vastgoed toebehorende parkeerplaats voor bevoorrading en parkeren van klanten, en niet voor openbaar parkeren. De bestemming van die gronden moet volledig Detailhandel worden volgens reclamant.

T.a.v. uitsluiting van detailhandel op de verdieping wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 18-6-2014. In dat beroep is het gebruik voor kantoorfuncties en kantine samenhangend met detailhandel op de begane grond gegrond verklaard. De Afdeling heeft toen bij gebrek aan een positieve bestemming, het gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Via Vastgoed is niet voornemens het gebruik te beëindigen binnen de planperiode. Dit gebruik dient te worden gerespecteerd.

Het is Via Vastgoed niet duidelijk waarom een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, die de mogelijkheid biedt 55 woningen te bouwen. Daar is niet om gevraagd en bovendien heeft Via Vastgoed recentelijk een vergunning gevraagd en verkregen voor de uitbreiding van de supermarkt.

Locatie De Valk

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een supermarkt met dagwinkels op het voormalige De Valk terrein, totaal 2850 m² (2500m² super en 350 m² detailhandel). In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er geen ruimte is voor het toevoegen van een supermarkt, doch er zal regionale aantrekkingskracht uitgaan van de supermarkt.

Er wordt niet ingegaan op de gevolgen van deze ontwikkeling van 2500 m² supermarkt voor de aanwezig full service supermarkten, met risico op leegstand. Dit moet beter onderzocht worden.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het begrip foodmarkt zich niet onderscheidt van een andere supermarkt. In de huidige supermarkten worden dezelfde producten aangeboden en kunnen de producten worden geproefd. De gevolgen van deze supermarkt moeten worden onderzocht v.w.b. distributief draagvlak en risico op leegstand.

Standpunt gemeente

Locatie Zuiderpoort

Aangezien in dit bestemmingsplan v.w.b. detailhandel de feitelijk aanwezige functies zijn vastgelegd, zal de bestemming Gemengd-aanloopgebied met aanduidingen voor detailhandel, supermarkt en magazijn gehandhaafd worden voor de betreffende percelen.

Datzelfde geldt voor het parkeerterrein, dat nu voor openbaar gebruik is ingericht en waarover afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst.

Op de verdieping van het gebouw zullen de ondersteunende functies voor detailhandel, zoals kantine en kantoor worden toegelaten. Hierop wordt het bestemmingplan aangepast.

De voor de betreffende gronden opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar Wonen wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen, aangezien het plan economisch niet uitvoerbaar is en omdat er plannen zijn op de betreffende locatie een verplaatser uit de gemeente te vestigen.

Locatie De Valk

De kwantitatieve uitbreiding is te motiveren vanuit kwalitatieve argumenten. Puur kwantitatief gezien is er geen ruimte voor uitbreiding, doch met het vestigen van een foodmarkt zal een kwalitatieve impuls aan het centrum worden gegeven. Door de nieuwe ontwikkeling worden meer bezoekers naar het Echter centrum getrokken, waardoor het centrum wordt versterkt. Bovendien wordt er een leegstaand monument mee ingevuld.

Wat betreft de distributieve ruimte sluit de gemeente niet uit dat er aanbod zal verdwijnen bij de bestaande supermarkt en bij de dagelijkse speciaalzaken, zowel in Echt-Susteren alsook in de regio. Effecten zullen er zijn, doch die moeten niet op zichzelf bekeken worden, maar moeten worden afgewogen op de aanvaardbaarheid vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (consumentverzorging, detailhandelsstructuur, leegstand, leefklimaat).

De fijnmazige supermarktstructuur zal daarbij niet duurzaam ontwrichten, inwoners blijven de beschikking hebben over voldoende supermarkten in de directe woonomgeving, de keuzemogelijkheden blijven op peil.

BRO heeft nader onderzoek gedaan naar de effecten op de supermarkten in de regio en het rapport daarop aangevuld. Het aangepast rapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en de toelichting is daarop aangepast.

De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich ten opzichte van de aanwezige supermarkten door het voeren van een groter versassortiment, productbeleving toe te voegen, kookdemonstraties te geven, maaltijden te bereiden, die ter plaatse of thuis genuttigd kunnen worden.

Grootschalige foodmarkten trekken daarbij een andere doelgroep dan reguliere supermarkten.

Conclusie

Op de verdieping van het gebouw zullen de ondersteunende functies voor detailhandel, zoals kantine en kantoor worden toegelaten. Hierop wordt het bestemmingsplan aangepast.

De voor de gronden opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar Wonen wordt in het ontwerpplan niet meer opgenomen.

Het BRO-rapport (maakt deel uit van de bijlagen van het bestemmingsplan) wordt aangevuld met een nadere motivering, o.a. van de effecten van de vestiging van de foodmarkt op de supermarkten in de regio.

7. Dirkzwager N.V., namens Albert Heijn B.V., Ahold Europe Real Estate and Constructions B.V., Nettorama Verbruikersmarkten B.V. en Jan Linders B.V.

Samenvatting inspraakreactie

Planregeling nieuwe foodmarkt:

Reclamanten verzetten zich tegen de komst van de foodmarkt, die negatieve invloed op de aanbodstructuur binnen Echt heeft. Er wordt in de reactie meermaals verwezen naar de memo van Bureau Stedelijke Planning (BSP) als reactie op haalbaarheids- en effectenstudie van BRO.

Volgens de regeling moet er een foodmarkt komen ter plaatse van De Valk volgens de planologische regeling. Waarom moet er dan een actualisering van de planologische regeling van het gehele centrum worden doorgevoerd?

Effecten op het centrum van Echt:

Reclamanten zijn van mening dat de ontwikkeling van de foodmarkt niet leidt tot een versterking van het centrum en niet bijdraagt aan het behoud van de regionale functie van Echt:

- er vindt geen kruisbestuiving plaats met ondernemingen in het centrum. Voorwaarde voor een combinatiebezoek is een maximale afstand van 80 meter tussen de entrees van partijen en de zichtbaarheid van ingang tot ingang. Daar is hier geen sprake van, waardoor zowel horeca als detailhandel in het centrum nog meer onder druk komen te staan;
- concurrerend tweede centrumgebied: door de foodmarkt ontstaat een tweede centrumgebied met alle negatieve gevolgen voor het bestaande centrum: 3.850 m² wvo, waarvan 2.850 dagelijks detailhandel en 2 x 500 m² horeca. Het centrum van Echt krijgt hierdoor geen impuls, maar lagere bezoekersstromen dan nu. Dit mede gezien de ruime goed bereikbare parkeergelegenheid, die bij het foodcentrum wordt gerealiseerd. Conclusie is dat de versterking van het centrum geen deugdelijke onderbouwing kent.

Geen kwantitatieve behoefte

Geen distributieve uitbreidingsruimte:

In het bestemmingplan is aangegeven dat de behoefte puur in kwantitatieve zin op basis van het berekenen van distributieve ruimte niet volledig onderbouwd kan worden.

Reclamanten merken daarbij op dat de berekende distributieve ruimte op onjuiste dan wel onrealistische uitgangspunten is gebaseerd.

Zo is de koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen binnen de gemeente Echt-Susteren te hoog ingeschat. Dat geldt ook voor de koopkrachttoevloeiing vanuit België en Duitsland..

Met de gehanteerde percentages van 90 % koopkrachtbinding en 20 % koopkracht toevloeiing komt BSP uit op een negatieve uitbreidingsruimte.

Harde plancapaciteit is niet meegenomen:

Voor de onderbouwing van de behoefte is geen rekening gehouden met de harde plancapaciteit, die beschikbaar is. Met het verplaatsen van de Jumbo van de Zuiderpoort naar De Valk blijven de m² beschikbaar. Dat wordt niet anders met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Datzelfde geldt voor de uitsterfconstructie, die voor het Gemengd-aanloopgebied wordt opgenomen.

Strijd met het provinciale beleid:

Het bestemmingsplan is in strijd met het provinciale beleid: uitbreiding van een winkelgebied is slechts mogelijk als de ontwikkeling gepaard gaat met het verdwijnen van minstens zoveel bestaande voorraad.

Geen kwalitatieve behoefte

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de behoefte wel kwalitatief kan worden onderbouwd: de onvoldoende kwantitatieve ruimte kan ruimschoots worden gecompenseerd door de toegevoegde waarde die het initiatief zal hebben voor het Echter centrum (bijzonder concept, dat extra bezoekers trekt naar het Echter centrum en een verbetering voor de detailhandelsstructuur v.w.b. bereikbaarheid en parkeren in).

Reclamanten zijn van mening dat de toegevoegde waarde van de Jumbo foodmarkt beperkt is. Het initiatief richt zich niet op andere klanten dan die van de bestaande supermarkten. Er is geen sprake van een onvoldoende onderscheid met de bestaande grotere full-servicesupermarkten in Echt-Susteren, het assortiment wijkt niet echt af. Er is geen sprake toegevoegde waarde en van een eigen kwalitatieve vraag. Bovendien is in vergelijking met andere plaatsen is De Jumbo foodmarkt in Echt kleiner en is Echt is een relatief kleine kern.

Effecten op supermarktaanbod

Het centrum wordt door deze ontwikkeling niet versterkt, doch verzwakt. Zelfs op basis van onrealistische uitgangspunten kan een foodmarkt niet worden onderbouwd, terwijl BSP op basis van realistische uitgangspunten een tekort aan distributieve ruimte concludeert en verstrekkende gevolgen voor het functioneren van het centrum en van de andere supermarkten.

Door toevoeging van de Jumbo foodmarkt en overig dagelijkse detailhandel en een krimpende bevolking zal de vloerproductiviteit onder het landelijk gemiddelde komen te liggen, meer nog dan nu al het geval is. De gevestigde supermarkten en andere dagelijkse winkels zullen negatieve omzeteffecten ervaren. M.n. de supermarkten, die overlappen in formule, in hetzelfde verzorgingsgebied liggen en supermarkten, die het nu al minder goed doen: Jumbo Zuiderpoort, AH, en Jan Linders.

Conclusie is dat de komst van de foodmarkt buiten het centrumgebied zal leiden tot negatieve effecten voor het centrumgebied en voor de andere supermarkten en daarmee voor de detailhandelsstructuur.

Strijd met het beleid

Het bestemmingplan gaat ervan uit dat de foodmarkt in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Omdat de ontwikkeling, - die van toegevoegde waarde voor de regio is, inspeelt op slow food, leidt tot versterking en vitaliteit van het centrum en bijdraagt aan vernieuwing -, in bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is, is inpassing in de randzone van het centrumgebied een goed alternatief.

Reclamanten zijn van mening dat een foodmarkt concurreert met de reguliere supermarkten, en niets anders dan een supermarkt is. De realisatie van de foodmarkt zal de structuur alleen maar verzwakken door de concurrentie met het centrum en met de andere supermarkten. Bijdragen aan de vitaliteit van het centrum kan niet vanwege de grote afstand. Waarom niet in het centrum kan worden ingepast is niet onderbouwd (zo omvangrijk is het initiatief ook weer niet).

Algemene conclusie: er is geen distributieve rechtvaardiging voor de realisatie van de foodmarkt. De negatieve effecten voor het centrum en voor de andere supermarkten en de gehele detailhandelsstructuur zijn omvangrijk. Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt gemeente

Allereerst zij opgemerkt dat het voorliggend bestemmingplan een samenhangend plan betreft. Het plan ziet - behalve op de ontwikkeling De Valk aan de westzijde- ook op transformatie in ander delen van het centrumgebied, zoals het zuidelijk deel van de Bovenstestraat. Hier worden plancapaciteit voor detailhandel gesaneerd en mogelijkheden voor herontwikkeling gecreëerd, om daarmee leegstand te voorkomen.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in nieuwe infrastructuur voor een betere bereikbaarheid.

Effecten voor het centrum

De ontwikkeling bij De Valk moet een versterking voor het centrum inhouden, vanwege de aantrekkingskracht uit een groter gebied. Er zal extra koopkracht van buiten worden aangetrokken door het uniek concept van de Jumbo foodmarkt en de gunstige ligging bij de A2.

Voor de optimalisatie voor combinatiebezoek van De Valk en het huidige centrum, zal de gemeente inzetten op het verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen De Valk en het kernwinkelgebied. Zo wordt er een nieuwe voetgangersbrug aangelegd over de Molenbeek tussen De Valk en het Ursulinenplein. Verder wordt een ruime doorgang in de galerij van De Valk aan de Aasterbergerweg gemaakt om een goede zichtlijn tussen De Valk en het Ursulinenplein te creëren.

Ook wordt de Aasterbergerweg deels autovrij gemaakt, zodat voetgangers ongehinderd van De Valk naar het Ursulinenplan kunnen lopen. Tenslotte wordt de looproute over het Ursulinenplein aantrekkelijker vormgegeven door middel van groen en nieuw straatmeubilair.

Op dit moment heeft alleen de huidige Jumbo een beperkte synergie met Echt-centrum. De overige supermarkten zijn op verre afstand van het centrum gelegen.

Het complex De Valk wordt geen op zichzelf staand winkelgebied: naast de supermarkt zullen er alleen winkels in de foodsector en horeca worden toegelaten. Voor overige boodschappen kan de consument in het centrum terecht.

Kwantitatieve behoefte/ Effecten op de supermarkt

Er zijn zeker aannames gedaan ten aanzien van koopkrachtbinding en toevloeiing. Distributieve berekeningen zijn per definitie indicatief. In de zienswijze is niet nader onderbouwd waarom die aannames onrealistisch zouden zijn.

BRO heeft het rapport nog aangevuld/nader gemotiveerd naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties en reacties van provincie en buurgemeenten v.w.b. de effecten op de supermarkten in de regio. Het aangepast rapport is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook is daar nader ingegaan op koopkrachtbinding en toevloeiing.

Wat betreft de distributieve ruimte sluit BRO niet uit dat er aanbod zal verdwijnen bij de bestaande supermarkt en bij de dagelijkse speciaalzaken, zowel in Echt-Susteren alsook in de regio. Het is niet precies aan te geven welke zaken er verdwijnen. Effecten zullen er zijn, doch die moeten niet op zichzelf bekeken worden, maar moeten worden afgewogen op de aanvaardbaarheid vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (consumentverzorging, detailhandelsstructuur, leegstand, leefklimaat). De fijnmazige supermarktstructuur zal daarbij niet duurzaam ontwrichten, inwoners blijven de beschikking hebben over voldoende supermarkten in de directe woonomgeving, de keuzemogelijkheden blijven op peil.

Bij de onderbouwing van de behoefte is wel rekening gehouden met harde plancapaciteit. De m2 detailhandel bij de huidige Jumbo blijven beschikbaar. De wijzigingsbevoegdheid naar wonen is in het ontwerpplan niet meer opgenomen, aangezien het plan economisch niet uitvoerbaar is en omdat er plannen zijn op de betreffende locatie een verplaatser uit de gemeente te vestigen.

Verder maakt de gemeente zich sterk om detailhandelslocaties te saneren en zal nadrukkelijker inzetten op het compacter maken van het centrum. In het ontwerpbestemmingsplan is nog sterker ingezet op herstructurering: zo is voor de locatie ABN-AMRO een directe woontitel opgenomen en voor de locatie Apollo-Stoba een (in)directe woontitel in plaats van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen (max 65 woningen). Hierdoor wordt nog meer ingezet op salderen. Ook is er een uitsterfconstructie voor detailhandel van toepassing in het aanloopgebied van het centrum.

Daarnaast zijn op diverse locaties binnen en buiten het centrumgebied al detailhandelsbestemmingen gesaneerd. Per saldo wordt binnen het centrumplan meer m2 detailhandel gesaneerd dan toegevoegd

Kwalitatieve behoefte

Dat de Jumbo foodmarkt kleiner is en ook de kern Echt relatief klein is, betekent niet dat er geen meerwaarde voor de inwoners van het verzorgingsgebied is.

Ten aanzien van het verschil in assortiment zij opgemerkt dat de full-service supermarkten in Echt-Susteren een gemiddelde omvang hebben en niet als grootschalig kunnen worden beschouwd (de huidige Jumbo is de grootste met 1380 m2). De Jumbo foodmarkt wordt significant groter (2500 m2). Deze extra ruimte wordt ingezet een groter meer versassortiment te voeren, productbeleving toe te voegen, kookdemonstraties te geven, en is daarmee onderscheidend ten opzichte van de full-service supermarkten.

Grootschalige foodmarkten trekken een andere doelgroep aan dan reguliere supermarkten; de frequentie van bezoeken is lager dan bij een fullservice supermarkt.

Strijd met beleid

Hoe de ontwikkeling zal bijdragen aan de vitaliteit van het centrum is beschreven onder effecten voor het centrum. Doordat er meer m2 worden gesaneerd dan toegevoegd past het plan in het provinciale en regionale beleid.

Het volledige concept (3850 m²) is niet inpasbaar in het huidige kernwinkelgebied. Bovendien betreft de locatie De Valk een herstructureringslocatie; een Rijksmonument krijgt een nieuwe economische draager, waardoor het blijft behouden.

Conclusie

Mede als gevolg van deze inspraakreactie zal het BRO-rapport worden aangevuld met een nader motivering.

Samenvatting inspraakreactie

Historisch kernwinkelgebied

Reclamanten zijn bewoners en eigenaren van diverse panden in het gebied.

De Bovenste straat kent veel oorspronkelijke, klassieke gevels met een eigen identiteit. Dit is het onderscheidend vermogen t.o.v. andere plaatsen in Midden-Limburg. Hier ligt de basis voor verbetering van het centrum. De financiële middelen moeten over het hele gebied verdeeld worden. Er moet een plan van aanpak komen voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van de Bovenste straat, Plats tot aan de Gelrestraat, voor beeldbepalende panden, bv subsidie voor gevelrenovatie.

Verder komt het toestaan van wooncomplexen in het te ontwinkelen deel van de Bovenste straat het esthetisch aspect niet ten goede.

De onroerend goed eigenaren in het noordelijk deel van de Bovenste straat worden geen mogelijkheden gegeven om goed te herontwikkelen: geen splitsing van bovenwoningen of creatie van wooneenheden, of kantoorruimten op de verdieping. De bebouwingsmogelijkheden zijn veel beperkter dan in het gebied De Valk.

Er moet met de eigenaren en uitbaters van de Plats en het noordelijk deel van de Bovenstestraat in overleg worden getreden voor het plan van aanpak.

Bereikbaarheid:

Bezwaarden pleiten voor het openstellen van de Bovenste straat Noord, gedeelte Plats tot aan de Gelrestraat en bijbehorende parkeerfaciliteiten. De parkeergelegenheden liggen op te grote afstand. Hij stelt voor tot 14 uur open te stellen, met parkeervoorzieningen voor de deur. Het moet commercieel aantrekkelijk zijn, zeker ook met het oog op de toenemende vergrijzing.

De betere bereikbaarheid van het Ursulineplein en de nieuwe parkeerplaats werkt concurrentie verhogend voor het gedeelte Plats-Gelrestraat.

T-constructie

Door toevoeging van De Valk wordt het Ursulinenplein het centrum. Dit gaat ten koste van de Bovenste straat als hoofdwinkelstraat. Hier daalt de commerciële waarde van het onroerend goed.

Het vestigen van detailhandel op het terrein De Valk is niet wenselijk in een periode van leegstand. Het plan om detailhandel te beperken dan wel te saneren in het zuidelijk deel is alleen ter legalisering van het project De Valk.

Noordzijde Diepstraat

De invulling is nog niet bekend, detailhandel wordt niet uitgesloten.

Als mogelijkheid wordt genoemd er een leisurefunctie toe te voegen. Dit idee zou zich heel goed lenen voor het gehele gebied De Valk, conform de oude mijnsite in Genk (bioscoop, restaurants kinderspeeltuin, expositie). Dit zou ideaal zijn qua ligging (autoweg) en weinig geluidsoverlast voor woningen inhouden.

Ook zou het een goed plan zijn om het gebied De Valk in te vullen met woningbouw, in een industriële loftachtige omgeving aan de voorzijde en kwaliteitswoningbouw op het achterterrein.

BRO-rapport

Het pand Bovenste straat 5 (800m²) is niet in de evaluatie meegenomen.

Erin wordt niet aangegeven dat er een daadwerkelijk stimulering voor het Echter centrum zal ontstaan, het bestemmingsplan gaat daar wel vanuit. Het plan is geschreven voor het legaliseren van de ontwikkeling De Valk, niet ter stimulering en ontwikkeling van het Echter centrum.

Financiële onderbouwing

De financiële stukken ontbreken en het bijbehorend tijdsbestek. Er is geen garantie dat de Diepstraat doorgetrokken wordt en de Aasterbergerweg verkeersluw wordt gemaakt. Als de Diepstraat

niet wordt doorgetrokken, wordt het kernwinkelgebied bijna onbereikbaar. De gelden gaan naar De Valk en het Ursulinenplein bleek tijdens de informatieavond.

Parkeerplaatsen Diepstraat

De huidige parkeerplaatsen aan de Diepstraat zijn niet opgenomen in het plan. De nieuwe parkeerplaatsen bij het trefcentrum Edith Stein zijn niet geheel openbaar, een deel is voorbehouden aan de tandartsenpraktijk.

Standpunt gemeente

Historisch kernwinkelgebied

Het noordelijk deel van de Bovenste straat blijft onderdeel uitmaken van het kernwinkelgebied. Hier verandert planologisch niets. Het bestemmingsplan ziet niet op financiële middelen tot behoud van historische panden aldaar.

Het ontwinkelen van het zuidelijk deel van de Bovenste straat hoeft zich niet te bijten met het historische karakter van enkele panden. Hier moet invulling gegeven worden aan de transitieopgave voor wonen. Het project De Valk zal een versterking van het kernwinkelgebied (o.a. het noordelijk deel van de Bovenste straat) tot gevolg hebben door een toename van het aantal bezoekers.

bereikbaarheid

Verder zij nog opgemerkt dat er nog onderzoek plaatsvindt naar het geheel of gedeeltelijk openstellen van de Bovenste straat en de daaruit voortvloeiende inrichting. In dat kader zal overleg met de eigenaren en aanwonenden worden gehouden.

Afsluiting betreft een verkeersmaatregel, die los staat van het bestemmingplan.

T-constructie

De T-constructie maakt de hoofdwinkelstraat levendiger door de verbinding met De Vlak. In het kernwinkelgebied wordt geprofiteerd van het grotere aantal bezoekers, die door de foodmarkt worden aangetrokken. In het zuidelijk deel van de Bovenste straat heeft de ontwinkeling al ingezet, hier moet een transformatie naar voornamelijk wonen plaatsvinden. Daarvoor worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

Noordzijde Diepstraat

Er moet nog verder onderzoek gedaan worden naar de invulling van het noordelijk deel van De Valk. Leisure is een functie, die wel tot de mogelijkheden behoort.

De mening dat het terrein De Valk voor woningbouw geschikt is wordt niet gedeeld dezerzijds. Er kan geen goed woonklimaat worden gegarandeerd omdat het industrieterrein De Loop en de A2 dichtbij zijn gelegen.

De Diepstraat wordt doorgetrokken naar de St. Janskamp, daarvoor zijn middelen in de begroting opgenomen.

Parkerplaatsen Diepstraat.

Het is zo dat op termijn een aantal parkeerplaatsen komt te vervallen voor een appartementengebouw aan de Diepstraat-Asterbergerweg. Bij het voormalige Edith Stein gebouw (tandarts) worden 25 openbare parkeerplaatsen toegevoegd.

BRO-rapport

Het pand Bovenste straat 5 is meegenomen in de harde plancapaciteit, de bestemming is in het vigerende bestemmingsplan Centrumdoeleinden en dat blijft zo in het nog vast te stellen bestemmingsplan Centrum Echt.

Financiële onderbouwing

De financiële paragraaf in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangevuld (economische uitvoerbaarheid).

Conclusie: naar aanleiding van deze inspraakreactie zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

Inspraakreactie 9

Samenvatting inspraakreactie

Aan de Bovenstestraat 48 is het Karmelklooster gelegen. In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Echt is het klooster met bijbehorende gronden deugdelijk geregeld. De in de hoek van het perceel gelegen begraafplaats is evenwel niet apart opgenomen. Het verzoek is om voor die locatie de aanduiding "begraafplaats" op te nemen, conform de begraafplaats bij de Landricuskerk.

Standpunt gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan zal voor de begraafplaats van het Karmelklooster de aanduiding "begraafplaats" worden opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie wordt gehonoreerd: op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal de aanduiding "begraafplaats" worden opgenomen.

Samenvatting inspraakreactie

De gemeente Maasgouw geeft aan dat het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. besproken had moeten worden.

De gemeente Echt-Susteren wil ter plaatse van het terrein De Valk een foodmarkt en overige winkels realiseren met een totale omvang van 2850 m². Refererend aan de bevindingen in het Handelingsperspectief supermarktstructuur, zoals vastgesteld door de afzonderlijke colleges van Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen en Leudal, is de gemeente Maasgouw verbaasd over deze voorgenomen ontwikkeling. In het Handelingsperspectief is opgenomen dat er kwantitatief geen uitbreidingsruimte is voor supermarkten. Er is sprake van overaanbod, de gemiddelde omzet per supermarkt m² is relatief laag. Gelet op de trends (demografisch, internetverkoop, lokale context) wordt de disbalans tussen vraag en aanbod nog groter en komt het economisch functioneren van de zwakkere aanbieders verder onder druk te staan.

Verzocht wordt inzicht te geven in het verlies van koopkracht in de gemeente Maasgouw, zeker ook gezien de conclusie van het BRO-rapport, waarin is opgenomen dat het verdwijnen van een full-service supermarkt redelijk groot is.

Het streven van Maasgouw is het voorzieningenniveau vast te houden. Daartoe zijn afspraken gemaakt over het dynamisch voorraadbeheer. De gemeente Maasgouw verneemt graag hoe Echt-Susteren daar invulling aan gaat geven.

Naast de inspraakreactie is eveneens een vooroverlegreactie ingediend.

Standpunt gemeente

proces

Op 26 november 2019 is in het ambtelijk SML Economie-overleg een uitgebreide presentatie gegeven over de plannen voor het vestigen van een foodmarkt ter plaatse van De Valk en de bijbehorende transformatie in andere delen van het centrum. Deze uitgangspunten liggen ten grondslag aan dit voorontwerpbestemmingsplan. Daarna is het voorontwerpbestemmingsplan, waarin opgenomen het BRO-rapport, op 7 januari 2020 aan SML toegestuurd.

Op 10 maart en 12 mei 2020 is het rapport opnieuw ter bespreking voorgelegd in het ambtelijk overleg SML Economie. Op 20 mei d.o.v. heeft nog een bestuurlijke bijeenkomst plaatsgevonden. Daar is afgesproken dat het nieuwe koopstroomonderzoek van de provincie (KSOL) wordt afgewacht alvorens het ontwerpbestemmingplan ter inzage wordt gelegd.

inhoud

In het Handelingsperspectief wordt onderkend dat Midden-Limburg kwantitatief overaanbod heeft op het gebied van detailhandel. Daarnaast is afgesproken dat op kwalitatief vlak blijvend vernieuwing en innovatie niet in gevaar mag komen. Het beleid geeft duidelijk ruimte voor kwalitatieve ontwikkelingen die de lokale economie op gang helpen. Het is niet eenzijdig te interpreteren als er is geen kwantitatieve ruimte voor uitbreiding.

Het Handelingsperspectief geeft aan dat de supermarktsector verzadigd is en dat omzetpotenties langzaam teruglopen. Kwantitatief is er geen aanleiding voor meer, eerder minder supermarkten. Het perspectief geeft echter ook duidelijk aan dat vanuit kwalitatief oogpunt lokaal behoefte kan bestaan aan vernieuwing, uitbreiding en/of relocatie. Een supermarkt in het centrum heeft, mits goed ingepast, als publiekstrekker een cruciale rol voor het behoud van andere lokale winkelvoorzieningen (p.20). Ze brengen een passantenstroom op gang in de centra (p.22). De supermarktonwikkeling staat ten dienste van de versterking van de beleidsmatig gewenste winkelstructuur.

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. 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. Eén van de afspraken is het salderen: nieuwe winkelafspraken zijn mogelijk mits evenredig reële plancapaciteit wordt geschraapt

(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..

BRO heeft - o.a. naar aanleiding van ingekomen reacties - de gevolgen van de detailhandelsstructuur van omliggende gemeenten nader onder de loep genomen. Het berekende omzeteffect zal zich verspreiden over meerdere gemeenten en aanbieders in de dagelijkse sector, m.n. supermarkten. Naarmate de afstand tot de Jumbo foodmarkt groter wordt en de nabijheid van de A2 afneemt, de kans op effecten ook afneemt. Tot slot zij vermeld dat het grootste deel van de effecten terecht zullen komen bij bestaande dagelijkse aanbieders in de gemeente Echt-Susteren.

Het aangepast rapport is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is ook al met de gemeente Maasgouw besproken.

De salderingsopgave is eveneens met de gemeente Maasgouw besproken: behalve het wegbestemen van detailhandel in het aanloopgebied door detailhandel uit te sluiten op locaties waar het voorheen was toegestaan, door een uitsterfconstructie voor de bestaande detailhandel, worden op een tweetal locatie in het voormalige kernwinkelgebied een (uit te werken) Woonbestemming gelegd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is aanvullend onderzoek door BRO verricht. Het nieuwe rapport wordt als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt in de toelichting. Ook is nog meer ingezet op saneren van detailhandelslocaties in het centrum. Verder worden de nieuwe koopstroomcijfers van de provincie Limburg afgewacht alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

11. gemeente Roermond, Postbus 900, 6040 AX Roermond

Samenvatting inspraakreactie

De gemeente Roermond hecht aan een zorgvuldige afstemming van nieuwe ontwikkelingen en betreurt dat ze van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan niet rechtstreeks heeft vernomen. Afstemming over het planvoornemen heeft, in tegenstelling tot hetgeen in de in het bestemmingsplan staat, nog niet plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan ziet op het behouden en versterken van het Echter centrum. Daartoe wordt een foodmarkt op de locatie De Valk c.a. toegevoegd, 2500 m² foodmarkt, 350 m² foodgerelateerde detailhandel, 1000 m² horeca. Er wordt een nieuwe ontsluiting voor De Valk ontwikkeld en een verbinding van het centrum met De Valk.

In regionaal samenwerkingsverband is een Handelingsperspectief supermarkten vastgesteld. Daarin is geconstateerd dat geen aanleiding is voor het toevoegen van nieuwe supermarkten in de betreffende gemeenten, dat de markt voor supermarkten eerder onder druk staat.

De gemeente Roermond is benieuwd hoe de nieuwe ontwikkeling van de foodmarkt verantwoord kan worden vanuit het handelingsperspectief en het regionale beleidskader werklocaties. Verder wenst de gemeente inzicht in de mogelijk negatieve gevolgen voor de detailhandelsstructuur van Roermond. Temeer omdat een deel van het grondgebied van de gemeente tot het verzorgingsgebied van deze ontwikkeling behoort.

Standpunt gemeente

proces

Op 26 november 2019 is in het ambtelijk SML Economie-overleg een uitgebreide presentatie gegeven over de plannen voor het vestigen van een foodmarkt ter plaatse van De Valk en de bijbehorende transformatie in andere delen van het centrum. Deze uitgangspunten liggen ten grondslag aan dit voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan, waarin opgenomen het BRO-rapport, is op 7 januari 2020 aan SML toegestuurd.

Op 10 maart en 12 mei 2020 is het rapport opnieuw ter bespreking voorgelegd in het ambtelijk overleg SML Economie, waarna op 20 mei bestuurlijk overleg heeft plaats gevonden.

In het kader van het vooroverleg is een gesprek gevoerd met ambtenaren van Roermond.

Inhoud

Het Handelingsperspectief geeft aan dat de supermarktsector verzadigd is en dat omzetpotenties langzaam teruglopen. Kwantitatief is er geen aanleiding voor meer, eerder minder supermarkten. Het perspectief geeft echter ook duidelijk aan dat vanuit kwalitatief oogpunt lokaal behoefte kan bestaan aan vernieuwing, uitbreiding en/of relocatie. Een supermarkt in het centrum heeft, mits goed ingepast, als publiekstrekker een cruciale rol voor het behoud van andere lokale winkelvoorzieningen (p.20). Ze brengen een passantenstroom op gang in de centra (p.22). De supermarktonwikkeling staat ten dienste van de versterking van de beleidsmatig gewenste winkelstructuur.

De in het POL en in het Regionaal Beleidskader Werklocaties vastgelegde sanering van detailhandel bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen is ruimschoots gehaald: er zijn meer m² detailhandel gesaneerd dan toegevoegd. Deze saldering is in het ontwerpbestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

BRO heeft o.a. naar aanleiding van deze inspraakreactie de gevolgen van de detailhandelsstructuur van omliggende gemeenten nader onder de loep genomen. Het berekende omzeteffect zal zich verspreiden over meerdere gemeenten en aanbieders in de dagelijkse sector, m.n. supermarkten. Naarmate de afstand tot de Jumbo foodmarkt groter wordt en de nabijheid van de A2 afneemt, de kans op effecten ook afneemt. Tot slot zij vermeld dat het grootste deel van de effecten terecht zullen komen bij bestaande dagelijkse aanbieders in de gemeente Echt-Susteren.

Het aangepast rapport is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is aanvullend onderzoek door BRO verricht. Het nieuwe rapport wordt als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt in de toelichting. Ook is nog meer ingezet op saneren van detailhandelslocaties in het centrum.

Inspraakreactie 12

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant heeft bezwaar tegen de aanleg van de rotonde in de zuiderpoort en de nieuwe verbindingsweg Zuiderpoort-Ursulinenplein en ook tegen het nieuwe gebouw (transparant gebouw), dat kan worden opgericht aan de nieuwe verbindingsweg.

In de verkeersparagraaf van het plan is aangegeven dat het merendeel (ca. 70 %) van de centrumbezoekers, die parkeren op het plein, via de nieuwe weg zullen rijden. Dit betekent dat het appartement met balkon direct aan een drukke verkeersweg komt te liggen. Er wordt gevreesd voor geluid-, trillings- en fijnstofoverlast. Daar komt de nieuwe rotonde in de directe nabijheid nog bij (cumulatief effect).

Bij de aanleg van de rotonde kan geen geluidbeperkende maatregelen worden genomen. De geluidbelasting wordt dermate hoog dat er hogere waarden verleend moeten worden.

Daarnaast zal de nieuwe verbindingsweg niet alleen gebruikt worden voor bezoekers van het centrum, ook de bevoorrading van de aan het plein gelegen detailhandel. Samengevat vreest reclamant voor een waardedaling van zijn woning door de aanleg van de rotonde en de nieuwe verbindingsweg.

Verder wordt nog naar voren gebracht dat er wordt gevreesd voor meer parkeeroverlast op de Hofakker door het beperken van lang parkeren op het Ursulinenplein.

Verzocht wordt de bestaande aansluiting op het plein te handhaven en de nieuwe rotonde en verbindingsweg te schrappen. Als suggestie wordt nog meegegeven de bedrijven aan de zuidzijde van Zuiderpoort te ontsluiten via de Palmbrugweg.

Standpunt gemeente

Wat betreft het nieuwe transparante gebouw aan de verbindingsweg kan worden opgemerkt dat op die locatie op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al bebouwing was toegestaan. Het is wenselijk dat er een representatiever gebouw wordt gerealiseerd als geleiding van de nieuwe weg.

Er is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de nieuwe infrastructuur (rotonde en nieuwe verbindingsweg van Zuiderpoort naar Ursulinenplein) gedaan. Ook is de cumulatie hierin meegenomen.

Opgemerkt dient te worden dat het akoestisch onderzoek dat bij de inspraakprocedure ter inzage is gelegd een concept versie betrof. Gebleken is dat de verkeersgegevens in dit onderzoek niet juist waren en dat er daarom een nieuw/aangepast akoestisch onderzoek is uitgevoerd.

Uit het aangepaste akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de aanleg van de rotonde bij de Zuiderpoort weliswaar tot een toename van de geluidsbelasting leidt, maar dat deze toename lager is dan 1,5 dB, waardoor er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Het vaststellen van een hogere waarde voor uw woning is dan ook niet aan de orde.

De geluidsbelasting vanwege de nieuw aan te leggen weg tussen de Zuiderpoort en het Ursulinenplein bedraagt 47 dB, zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder. Omdat de nieuwe weg een 30 km/uur weg betreft heeft deze weg geen geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder. Zou het wel een gezoneerde weg zijn, dan zou de toetsingswaarde van de geluidsbelasting slechts 42 dB bedragen omdat een aftrek van 5 dB ex artikel 110g van de Wet geluidhinder in rekening mag worden gebracht. Deze geluidsbelasting is ruim beneden de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en kan zonder meer als aanvaardbaar worden beschouwd.

Omdat de woningen aan de Zuiderpoort en de Hofakker zowel te maken hebben met de aanleg van de rotonde en de aanleg van de nieuwe verbindingsweg, is ook onderzoek gedaan naar de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van beide veranderingen. De gecumuleerde geluidsbelasting bij uw woning bedraagt 59 dB (zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder), en wordt vrijwel volledig bepaald door de Zuiderpoort.

Voor de woningen aan de Zuiderpoort en de Hofakker is bij besluit van 31 mei 1999 reeds een hogere grenswaarde vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai van de Zuiderpoort. De vastgestelde hogere waarde bij uw woning bedroeg destijds 59 dB(A) exclusief van 5 dB aftrek ex artikel 103 Wgh (1999). De berekende gecumuleerde geluidsbelasting is omgerekend naar dB(A) gelijk aan de destijds vastgestelde hogere waarde. Dit betekent dat de destijds geldende grenswaarden worden gerespecteerd en dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal optreden.

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in verband met de herstructurering van het centrum van Echt. Uit de berekeningen is gebleken dat de concentraties van fijnstof ver onder de wettelijke grenswaarden liggen. Dat geldt ook voor het aantal toegestane overschrijdingen. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde van de Wet milieubeheer en vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering van de planrealisatie.

Ten aanzien van de trillingen zij opgemerkt dat de nieuwe verbindingsweg op ca. 30 meter afstand van het appartementengebouw aan de Grachtstraat is gelegen met daar tussen in de beek en een groenstrook. Bovendien zal de weg worden uitgevoerd als 30 km-zone. Ook zal er weinig zwaar verkeer gebruik van gaan maken.

Voor de appartementengebouwen aan de Grachtstraat (adres Hofakker en Zuiderpoort) geldt dat ze zijn gebouwd in 2003/2004, dat houdt in dat er een goede funderingen onder zit.

Alles afwegende kan worden geconcludeerd dat er van trillinghinder nauwelijks sprake kan zijn.

Voor dit bestemmingsplan is de parkeerbehoefte berekend, de uitkomst geeft aan dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn dan wel worden gerealiseerd binnen het plangebied. Mocht er in de toekomst sprake zijn van parkeeroverlast op de Hofakker, dan kan die overlast middels een verkeersmaatregel (bewonersparkeren) worden tegengegaan.

Zo reclamant meent planschade te lijden door dit bestemmingsplan, dan kan een beroep worden gedaan op de planschaderegeling na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

Samenvatting inspraakreactie

De gemeente heeft de laatste 20 jaar gepoogd het centrum aantrekkelijker te maken door diverse projecten (Zuiderpoort, Ursulinenplein), aldus inspreker. Dit alles heeft geleid tot meer leegstand in het kernwinkelgebied. Het is de verwachting dat met het nu voorliggende plan De Valk (forse uitbreiding aan de rand van het kernwinkelgebied met een supermarkt en foodwinkels en horeca) de leegstand in het kernwinkelgebied nog verder gaat toenemen. Ook gezien de aanwezige overcapaciteit in de supermarkt- en foodsector. Er is geen aandacht voor het bestaande kernwinkelgebied, slechts als amputatiegebied dan wel uitsterfconstructie van het gebied Gelrestraat–Zuiderpoort.

Doel van het programma Echt-Centrum is behoud van cultuurhistorie en identiteit van Echt door het authentieke te koesteren: Cultureel centrum Edith Stein, Karmelietessenklooster, straatgevel De Valk. Inspreker is van mening dat de “Graote Stroot” wel een eigen gezicht heeft en beeldbepalend voor Echt-Centrum is.

De levendige terrassencultuur in de Bovenste straat, die in het plan wordt genoemd, zal verdwijnen door de horecavestigingen in het plan De Valk en door het openstellen voor autoverkeer van het zuidelijk gedeelte van de Bovenste straat. Het huidige kernwinkelgebied dient in de totale visie van het Centrum van Echt betrokken te worden met gelijke kansen en gelijke behandeling (ook financieel).

Visie van inspreker op het gebied is er een invulling met woningbouw te realiseren met behoud van de bestaande gevel. Er is een stijgende behoefte aan woonruimte in het middensegment, terwijl er onvoldoende aanbod is. Veel ouderen (55+) willen hun woning met tuin verkopen en dichtbij de voorzieningen (kleinschalige winkels en horeca/terrassen) gaan wonen. De vrijkomende woningen zijn geschikt voor gezinnen. Er hoeven dan geen nieuwe woonwijken te worden gerealiseerd. Voorwaarde is wel dat de bestaande historische uitstraling cq. architectuur worden opgewaardeerd.

Standpunt gemeente

Dat het centrum verre van aantrekkelijk is en veel leegstand kent, wordt dezerzijds erkent. Dit is de reden dat dit nieuwe bestemmingsplan voorligt.

Dat de leegstand is ontstaan door gerealiseerde gemeentelijke projecten is evenwel niet het geval. Het gaat hier om autonome processen, die in alle winkelcentra tot leegstand hebben geleid.

Er moet juist versterking uitgaan van de ontwikkeling ter plaatse van De Valk in combinatie met de verbeterde bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen. Een toename van het aantal bezoekers zal voor vitaliteit zorgen en vermindering van leegstand in het kernwinkelgebied.

Het zuidelijk deel van de Bovenste straat, waar de ontwikkeling al heeft ingezet, moet daarbij transformeren naar een gemengd gebied met overwegend woonfuncties, zonder detailhandel. Dit gebied is uitermate geschikt voor wonen van de doelgroep ouderen, die hun woning met tuin willen verkopen.

Ontwikkelingsmogelijkheden hiervoor zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

De “Graote Stroot” heeft zeker een eigen identiteit met meerdere beeldbepalende panden. Deze identiteit zal niet worden aangetast door dit bestemmingplan. Als de panden een goede invulling krijgen, zal dat zeker het behoud ten goede komen.

Wat betreft het geheel of gedeeltelijk openstellen van de Bovenstestraat zij opgemerkt dat nog verder onderzoek naar de wenselijkheid en inrichting noodzakelijk is, ook in combinatie met de aanwezige terrassen. In dat kader zal overleg met de eigenaren en aanwonenden worden gehouden. Afsluiting betreft een verkeersmaatregel, die los staat van het bestemmingplan.

Het gebied De Valk transformeren tot woongebied is planologisch minder wenselijk: er kan geen goed woonklimaat worden gegarandeerd vanwege de ligging bij bedrijventerrein De Loop en vanwege de nabijheid van de A2.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker staat positief tegenover de voorgestelde wijziging aan de zuidzijde van de Bovenste straat. Zo ook tegenover het openstellen van dat gedeelte voor autoverkeer met parkeergelegenheid. Wel is hij van mening dat er te weinig mogelijkheden worden geboden voor een ontwikkelaar, m.n. het aantal woningen beperkingen naar twee woningen is voor de locaties in zijn bezit – maar ook van de locaties Stoba en Apollo - onvoldoende. Ook zullen de stimuleringsmaatregelen gelijk (eigenaar, gebruiker) verdeeld moeten worden over het centrumplan.

Hij vraagt naar de betekenis van de rode arcering op de plankaart ter plaatse van Bovenstestaat 46; de panden Bovenste straat 75 en Wijnstraat 8 en 14 hebben die arcering niet.

Verzoekt om inzicht in de budgettering van het totale project en van de gelden, die bestemd zijn voor het omvormen van de zuidkant van de Bovenste straat.

Standpunt gemeente

De genoemde panden Bovenste straat 46, Bovenste straat 75 en Wijnstraat 8 en 14 hebben in het voorontwerpbestemmingsplan allen de bestemming Gemengd-Aanloopgebied. Dit betekent dat er diverse functies zijn toegelaten (bedrijvigheid, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke functies) en wonen. Detailhandel is alleen toegestaan op de percelen, waar de aanduiding "detailhandel" is opgenomen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel Bovenste straat 46 bovendien gelegen binnen een groter gebied met een wijzigingsbevoegdheid (rood gearceerde gebied), waaronder de Stoba en Apollo. Aangezien de plannen voor dit gebied concreter zijn geworden, wordt voor dit gebied in het ontwerpbestemmingsplan een Uit te werken woonbestemming opgenomen voor maximaal 65 woningen met bijbehorende voorzieningen. Dit houdt in dat het college het gebied aan der hand van criteria kan uitwerken, waarmee een directe woontitel aan het gebied wordt gegeven. Een deel van het perceel Bovenste straat 46 (achter de bebouwing) is in het Uit te werken gebied opgenomen.

Dat er te weinig mogelijkheden voor een ontwikkelaar wordt geboden met de maximaal opgenomen woningen, is niet nader gemotiveerd. Dit zal pas blijken uit een concreet voorgelegd plan, waarbij ook het stedenbouwkundig aspect en de woningbehoefte afgewogen worden.

Wat betreft het openstellen van het zuidelijk deel van de Bovenste straat zij opgemerkt dat nog verder onderzoek naar de wenselijkheid en inrichting noodzakelijk is. In dat kader zal overleg met de eigenaren en aanwonenden worden gehouden. Afsluiting betreft een verkeersmaatregel, die los staat van het bestemmingplan.

De paragraaf economische uitvoerbaarheid wordt aangevuld in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen gelden opgenomen voor het omvormen van de zuidkant van de Bovenste straat. De pandeigenaren worden gefaciliteerd door het toelaten van extra woningen. Dit deel zal een belangrijke rol spelen in de transitieopgave voor wonen.

Conclusie: naar aanleiding van deze inspraakreactie zal het bestemmingsplan niet worden aangepast. Voor een deel van het perceel Bovenste straat 46 wordt de bestemming Uit te werken woondoeleinden opgenomen.

Inspraakreactie 15

Inspraakreactie 16

Inspraakreactie 17

De reacties van inspreker 15, 16 en 17 zijn inhoudelijk hetzelfde. Deze worden dan ook gezamenlijk behandeld.

Samenvatting inspraakreactie

1. Deze inspraakreactie is niet gericht aan het adres van de initiatiefnemer van het plan De Valk, doch aan de gemeente Echt-Susteren.
2. De gemeente heeft het oorspronkelijk kernwinkelgebied verkwanseld en met dit nieuw plan te weinig restricties aan de eigenaar opgelegd. Daarmee zijn de belangen van het bestaande kernwinkelgebied uit het oog verloren. Het plan voor het nieuwe kernwinkelgebied, dat het centrum tot leven moet brengen, wordt gebruikt om provinciale toestemming en subsidie te krijgen. Het plan betekent de doodsteek voor het oorspronkelijk kernwinkelgebied. De afstand tot het kernwinkelgebied is te groot. Dit temeer zoals de infrastructuur nu is gepland.
3. In de overeenkomst met De Boer en Jumbo is geen beperking voor het toelaten van branches opgenomen, zodat elke branche toegelaten moet worden. Het bestemmingplan heeft geen betekenis meer. In dit kader wordt gevraagd om inzage in de overeenkomst op grond van de WOB.
4. Inspreker is van mening dat het De Valkterrein bij uitstek geschikt is voor woningbouw, voor de vestiging van een hotel of een Echt-waardig cultureel centrum. Dat geeft vitaliteit aan het centrum.
5. Vanaf 1989 zijn diverse revitaliserings en bestemmingsplanwijzigingen doorgeduwd, die allen het kernwinkelgebied onaantrekkelijker hebben gemaakt. De neerwaartse spiraal is toen begonnen. Dit plan is de vijfde mislukking: bij uitvoering is het oorspronkelijk kernwinkelgebied ten dode opgeschreven.
6. Met het plan De Valk wordt 3000 m² (Jumbo en losse winkelunits) toegevoegd. Hierdoor ontstaat een nieuw winkelcentrum. Het oude kernwinkelgebied zal dan gauw helemaal leeg staan. De leegstaande panden zullen niet vanzelf volraken door dit plan, de afstand tussen de Valk en het kernwinkelgebied is te groot. Het plan is in zijn geheel niet gericht op leegstandsbestrijding. Het rapport geeft aan dat 50 % van de klanten na een supermarktbezoek de andere winkels bezoekt, mits die binnen 80 meter liggen en zichtbaar zijn vanaf de entree van de supermarkt. Daar is hier geen sprake van. De Valk en het kernwinkelgebied zijn niet onlosmakelijk verbonden. Alles is erop gericht om een eigen centrum te maken en de consument daar te houden.
7. De dakpannenfabriek en Echt zijn onlosmakelijk verbonden, de Valk was de grootste pannenfabriek van Europa met veel werkgelegenheid voor Echtenaren. Het is nu een oud industrieterrein met een monumentale gevelwand, waar sprake is van vervuiling (lood).
8. Er is in het plan onvoldoende rekening gehouden met online supermarktaankopen: er wordt uitgegaan van een percentage van 3,4 %, terwijl het in 2019 al 7 % is, en voor 2023 geprognoseerd op 22%. Verder wordt niet gerept over drie buitenlandse supermarkten in Echt met een aanzienlijke oppervlakte. De formules Marqt en Estafette, die als voorbeeld worden genoemd, zijn op sterven na dood. Verder speelt de opening van meer dan 100 Jumbo's in België een rol en de op minder dan 10 km gelegen Duitse inkoopcentra in Tüddern en Waldfeucht.
9. De onderbouwing van het plan bestaat voor 98 % uit kwalitatieve argumenten. De ladder voor duurzame verstedelijking is inhoudelijk onvoldoende onderbouwd. De cijfermatige onderbouwing is gebaseerd op rapporten en onderzoeken uit 2013-2017. In de tussentijd is er veel veranderd. De verdere leegstand is niet opgenomen: 2 drogisterijen, 1 bloemenwinkel, een kledingwinkel (800 m²) en een traiteur zijn 2019 leeg komen te staan.
10. In het plan staat dat Echt een regionale functie heeft, dat is niet meer zo; dat geldt slechts voor enkele winkels, die gericht worden bezocht. Het centrum van Maasbracht heeft de regionale aantrekkingskracht overgenomen.

11. De verlegging van wegen zoals in het plan opgenomen maakt dat het oorspronkelijke kernwinkelgebied niet meer meedoet. Er wordt veel ruimte gecreëerd om na realisatie veiligheids- en verkeersmaatregelen te treffen.

12. Het parkeren rondom het kernwinkelgebied verslechtert volgens de kaart. Er vervallen parkeerplaatsen op het Ursulinenplein, de Aasterbergerweg en de Diepstraat. De nieuwe parkeerplaatsen bij De Valk liggen veel te ver weg van het kernwinkelgebied. Op de locaties, waar parkeerplaatsen nu liggen, komen binnen de kortste keren na realisatie van het plan andere, lucratieve ontwikkelingen. Het parkeeronderzoek dat 5 jaar geleden is uitgevoerd op initiatief van enkele ondernemers gaf een tekort van 560 plaatsen aan. Voor dit nieuwe plan is slechts een klein onderzoekje verricht, alleen gericht op De Valk en op het Ursulinenplein.

13. Dat leegstand is ontstaan door online aankopen, is slechts ten dele waar: kwaliteitssaken blijven bestaan als de infrastructuur en entourage goed is. Het kernwinkelgebied moet een aantrekkelijke uitstraling krijgen met voldoende parkeerplaatsen voor de deur; voorbeeld: Maasbracht en Heinsberg, de PC Hoofdstraat in Amsterdam en de Königsallee in Düsseldorf. Voorwaarde hiervoor is verder het compleet openstellen van de Bovenste straat, niet alleen het zuidelijk deel.

14. Het financieel plan ontbreekt. De investeringen zijn ten faveure van het Jumboplan.

15. Het gemeentebestuur draagt geen zorgplicht en verantwoordelijkheid voor haar burgers. In het kernwinkelgebied gaat het om mensen, die er hun kost/pensioen verdienen.

Het kernwinkelgebied kent vele karakteristieke gevels, die gekoesterd moeten worden. Dat is het aantrekkelijke van het centrum: levendigheid, afwisseling, dynamiek. De voorwaarde is daarbij goed bereikbaarheid met de auto en parkeren voor de voordeur. De kosten hiervoor zijn en schijntje van wat er in het plan De Valk met 3000 m² extra oppervlak wordt gestoken.

De gemeente geeft geen eerlijke uitleg van de werkelijkheid aan de winkeliers van het kernwinkelgebied. Om de hoop te wekken dat het kernwinkelgebied opgekrikt kan worden, wordt van de winkeliers verwacht een vereniging te vormen onder leiding van twee extra aangetrokken deeltijdambtenaren.

Standpunt gemeente

1. Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen. Het restaureren van een rijksmonument door er een goede invulling aan te geven betreft een algemeen belang. Dit temeer daar er ook sprake zal zijn van een positieve invloed op het Echter centrum.

2. het voorliggende plan moet een impuls geven aan het kernwinkelgebied door het toevoegen van een trekker aan de westzijde van het centrum – op een herstructureringslocatie - en het transformeren van het aanloopgebied door er andere ontwikkelingsmogelijkheden aan toe te kennen. Ten behoeve van de verbetering van de verbinding van De Valk en het centrum worden meerdere maatregelen getroffen (zie verder onder 6);

3. het bestemmingsplan is juridisch bindend: daarin wordt bepaald welke functies zijn toegestaan op een bepaalde locatie. In het geval De Valk gaat het om een foodmarkt met food gerelateerde detailhandel, ambachtelijke bedrijvigheid en horeca;

4. de mening dat het terrein De Valk voor woning geschikt is wordt niet gedeeld dezerzijds. Er kan geen goed woonklimaat worden gegarandeerd omdat het industrieterrein De Loop en de A2 dichtbij zijn gelegen. Een leisurefunctie is mogelijk wel acceptabel/wenselijk voor het noordelijk deel van het terrein De Valk, maar dat moet nog onderzocht worden;

5. Dat de leegstand is ontstaan door gerealiseerde gemeentelijke projecten is evenwel niet het geval. Het gaat om autonome processen, die in alle winkelcentra tot leegstand hebben geleid. Ook de inzet van winkeliers en vastgoedeigenaren is belangrijk om het centrum vitaler te maken.

Zie ook onder 2;

6. De Valk wordt geen op zichzelf staand winkelcentrum. Er mogen alleen een foodmarkt en winkels en bedrijvigheid in de foodsector worden gevestigd met aanvullend horeca. Het gebied kent geen compleet winkelaanbod.

De verbinding van De Valk met het huidige kernwinkelgebied wordt aantrekkelijker gemaakt, waardoor een gedeelte van de bezoekers van De Valk ook het kernwinkelgebied bezoeken en andersom; zo krijgt de galerijbebouwing van De Valk een grote opening, de Aasterbergerweg wordt deels autovrij gemaakt, er komt een voetgangersbrug over de Molenbeek, en de looproute over het Ursulinenplein richting winkelcentrum wordt duidelijk aangegeven en aantrekkelijk vormgegeven door middel van straatmeubilair en groen.

7. Het plan ziet op behoud van het monument en de cultuurhistorische waarde ervan. Er is bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de voorziene functies;

8. De consument koopt meer levensmiddelen online. Toch is het aandeel online ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector nog altijd zeer beperkt. In april 2019 was het aandeel supermarktkopen goed voor 3,4% van de totale supermarkt omzet. In 2016 was dat dit aandeel 2%. Uit eerder onderzoek van Supermarkt & Ruimte blijkt dat het aandeel online bij geen enkele supermarkt-artikelgroep boven de 5% uitkomt.

De buitenlandse supermarkten zijn als harde capaciteit meegenomen in de distributie-planologische studies, die ten grondslag liggen aan dit plan. Ook zijn de inkoopcentra in Tüddern en Waldfeucht in de koopkrachtafvloeiing betrokken. Dat Jumbo een vestiging in de buurt op Belgisch grondgebied gaat openen is niet zeker.

9. Met de vestiging van een foodmarkt moet inderdaad een kwalitatieve impuls aan het centrum worden gegeven. Door de nieuwe ontwikkeling worden meer bezoekers naar het Echter centrum getrokken, waardoor het centrum wordt versterkt. Bovendien wordt er een leegstaand monument heringevuld. Waarom de ladder voor duurzame verstedelijking niet voldoende is onderbouwd, wordt niet nader toegelicht. Leegstandcijfers zijn aan verandering onderhevig, het betreft altijd een momentopname.

10. Het centrum van Echt wordt in regionale onderzoeken als bovenlokaal centrum (beperkt regionaal) aangeduid. Daarbij wordt duidelijk vermeld dat dit type centrum een uitdaging nodig heeft om het voorzieningsniveau vast te houden. Belangrijke voorwaarden om dat te bereiken is het compacter maken van de centrumstructuur en het faciliteren van trekkers, met name supermarkten. Het is de bedoeling deze (beperkt) regionale functie met het voorliggende plan in stand te houden.

11. Het plan zorgt juist voor een beter bereikbaarheid, ook van het kernwinkelgebied middels de nieuwe toegangsweg tot het Ursulinenplein (verbinding Zuiderpoort-Ursulinenplein). Ook wordt de bereikbaarheid van het centrum en De Valk vanaf de A2 verbeterd door een aantal infrastructurele maatregelen.

12. De aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende parkeervisie geeft aan dat er voldoende parkeerplaatsen in het centrum komen voor de aanwezige functies, ook met het vervallen van enkele parkeerplaatsen. Er komen 280 parkeerplaatsen bij op het De Valk-terrein. Ook zullen er 25 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij het voormalige Edith Stein centrum.

13. Online aankopen zijn inderdaad niet geheel verantwoordelijk voor de ontstane leegstand, hebben daar wel een aandeel aan gehad.

Dit plan biedt de basis om de infrastructuur te verbeteren. Ook vindt nog onderzoek plaats naar het geheel of gedeeltelijk openstellen voor autoverkeer van de Bovenstestraat. Het gaat om uitwerking en verkeersmaatregelen.

14. De financiële paragraaf in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangevuld (economische uitvoerbaarheid). Eén van de belangrijkste pijlers van het programma Echt-Centrum is het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum. Bestaande infrastructuur zal worden opgewaarderd en nieuwe infrastructuur worden aangelegd. Hiervoor heeft de gemeenteraad middelen gereserveerd in de begroting (Meerjaren investeringsprogramma);

15. Het gemeentebestuur voelt zich zeker verantwoordelijk voor haar burgers en staat met dit bestemmingsplan een verlevendiging van het centrum voor, inclusief een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. Overigens steekt de gemeente geen middelen in het project De Valk.

Vanaf medio 2019 werkt de gemeente met de centrumondernemers toe naar een zinvolle vorm van structurele samenwerking. De gemeente faciliteert dit proces proactief en heeft, naast de ambtelijke ondersteuning, ook externe ondersteuning voor de ondernemers aangesteld. Het is de bedoeling om gezamenlijk centrubreed activiteiten te organiseren (activiteitenprogrammering 2020 e.v.). Tevens wordt met de vastgoedeigenaren, voornamelijk op individuele basis, overleg gevoerd om te komen tot meer betrokkenheid.

Samenvatting inspraakreactie

1. voorzieningenstructuur: het kernwinkelgebied kent een behoorlijke koerswijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en ook de structuurvisie Echt-Susteren 2025. Het heeft er alle schijn van dat het nieuwe kernwinkelgebied puur geënt is op de ontwikkeling bij het terrein De Valk.

Volgens de toelichting is het bestemmingsplan dat de aanpassing nodig is vanwege versplintering in het aanbod. De gemeente heeft deze versplintering zelf veroorzaakt door de Aldi en de Action op perifere locaties toe te staan. Met het voorliggende plan neemt de versplintering alleen maar toe: het centrumgebied wordt verder opgerekt, Jumbo (of een andere supermarkt) en Scapino blijven gehandhaafd, zo ook de bestaande detailhandel in de Bovenste straat Zuid.

Door de noodzakelijk verbinding tussen de ontwikkeling De Valk en het Ursulinenplein/Bovenste straat Noord zal geen wisselwerking plaatvinden:

- er is geen zichtrelatie tussen De Valk en het kernwinkelgebied, dat heeft te maken met het pand Molenbeecke mondzorg en met de oriëntatie van de Jumbo Foodstore en overige zaken richting parkeerplaats (weggestopt achter de monumentale muur). Er is wel een doorgang voorzien, die is echter te smal;
- de oriëntatie en zwakke verbinding in combinatie met de aanzienlijke metrage detailhandel en horeca gaat een eigen leven leiden. De invulling is dusdanig compleet dat er geen bezoek aan het centrum volgt;
- als ze de doorsteek al passeren dan worden ze geconfronteerd met een parkeerplaats.

2. Onderbouwing behoefte/effecten van de nieuwe ontwikkeling:

Bindingscijfers en vloerproductiviteit:

uit het BRO-rapport blijkt dat de distributieve uitbreidingsruimte in de huidige situatie al onder druk staat. Met deze nieuwe ontwikkeling erbij wordt de druk verhoogd. De becijferde omzet per m² ligt onder de gemiddelde vloerproductiviteit. Daarbij wordt uitgegaan van onrealistische koopkrachtbindingscijfers en afvloeiing van koopkracht. Ook moet rekening worden gehouden met bestedingen via internet. Dat gaat verder dan het verdwijnen van één fullservice supermarkt: meerdere supermarkt en de (food)speciaalzaken zullen de gevolgen ondervinden. Mochten foodspeciaalzaken besluiten te verplaatsen naar De Valk zal dat verdergaande leegstand tot gevolg hebben.

ladderonderbouwing:

-vergelijking met het landelijk gemiddelde is het aantal m² wvo per 1.000 inwoners in de dagelijkse sector en supermarktaanbod heel ruim. Als de nieuwe ontwikkeling doorgaat wordt dat nog ruimer.

- Bij de analyse van harde plancapaciteit is aangegeven dat rekening wordt gehouden met een tweede supermarkt in Susteren. In par. 4.3 staat dat het onwaarschijnlijk is dat de er komt.

-ook de Budgetfoodmarkt zal gevolgen en zal in de effectberekening meegenomen moeten worden. Dat pakt niet gunstig uit op de ontwikkeling van De Valk;

- er is sprake van afwijkende cijfers in het BRO-rapport t.o.v. de toelichting van het bestemmingsplan v.w.b. de omzet uit het primaire gebied, het omliggende gebied en de overige gebieden;

-omzet uit Duitsland en België van 10% is te hoog: de Duitse consument is niet georiënteerd op Nederland, de toevloeiing uit België kan toenemen na de vestiging van de foodmarkt, echter dat geldt slechts voor een beperkt aantal kernen. Ook de omzet van buiten de secundaire regio en het toerisme is wishful thinking;

Koopstromenonderzoek Limburg: over enkele maanden zijn de nieuwe koopstroomcijfers bekend. Het is raadzaam de ladderonderbouwing te actualiseren als die bekend zijn.

Kwalitatieve behoefte: het BRO-rapport gaat uit van toegevoegde waarde van het vernieuwend concept voor de consumentverzorging, die extra aantrekkingskracht en versterking van de detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. Bij een Jumbo foodmarkt gaat het voor het grootste deel om een reguliere supermarkt met vershoeken, droge kruidenierswaren en niet-dagelijks assortiment, net als in een service supermarkt. Het enige verschil betreft de kookeilanden en het aangrenzend foodcafé. Aantrekking van extra bezoekers wordt betwijfeld. Er zal sprake zijn van ombuiging van koopstromen van de huidige supermarkten naar de foodmarkt.

Het kwalitatief argument gebruiken voor versterking van de detailhandelsstructuur is cru in relatie met het verplaatsen van de Aldi uit het centrum enkele jaren geleden. De leegstand zal eerder toenemen door verplaatsers uit het centrum naar De Valk.

3. Beleidskaders: de voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het provinciaal detailhandelsbeleid, het Regionale beleidskader Werklocaties en het Handelingsperspectief Supermarktstructuur Midden-Limburg.

- *verzorgingsniveaus:* in het Handelingsperspectief en de Werklocaties wordt het Echter centrum als “bovenlokaal” (eigen kern en omliggende kernen) of “gemeenteverzorgend” beschouwd, dus niet voor kernen van Maasgouw, Roerdalen of Leudal, en zeker niet voor Roermond of Sittard-Geleen. Een aantal daarvan ligt overigens wel binnen een straal van 15 km. Een ontwikkeling als een foodmarkt met foodspeciaalzaken en horeca dient in Roermond of Weert te worden gerealiseerd. In het Handelingsperspectief wordt aangegeven dat de supermarktsector in Midden-Limburg verzadigd is. Er moet eerder beperkt worden.

In het POL en in het Regionaal Beleidskader Werklocaties is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van detailhandel gepaard dient te gaan met het saneren van minstens net zoveel m². Hier wordt 2800 m² uitgebreid ter plaatse van De Valk. Terwijl er geen sprake is van sanering: dat is niet het geval met de bestemmingsregeling Gemengde doeleinden, waar bestaande detailhandel blijft bestaan.

Het ligt voor de hand dat de huidige Jumbo naar de Foodmarkt gaat, doch daarmee zijn de m² detailhandel aan de Zuiderpoort niet gesaneerd. Dit blijft beperkt tot het advies van BRO om actief op verplaatsing in te zetten.

4. De planregels

Onduidelijkheden:

Perifere detailhandel: er is geen definitie opgenomen in de regels;

Ook moet een nadere omschrijving komen van:

“specifieke vorm van bedrijf – showroom”;

“foodmarkt gerelateerde detailhandel” binnen de bestemming Detailhandel-foodmarkt;

“ondersteunende detailhandel” binnen de bestemming Gemengd-aanloopgebied;

Voor de detailhandel binnen de bestemming Perifere detailhandel (bv. Action) dient ook een uitsterfconstructie te worden opgenomen, deze winkels horen thuis in het kernwinkelgebied.

Binnen de algemene wijzigingsregels wordt de vraag gesteld of “een woonfunctie met zorgcomponent” geen extra drempel opwerpt.

Samengevat is MKB geen voorstander van de ontwikkeling bij De Valk. Een betere bestemming, die versterkend werkt voor het Echter centrum, zou Wonen of Leisure kunnen zijn.

Standpunt gemeente

Ad. 1. Voorzieningenstructuur

Er bestaat versplintering in het centrum van Echt. Het gemeentebestuur wil van het Echter centrum een vitaal centrum maken, daarom ligt dit bestemmingsplan voor. Het bestemmingsplan is een samenhangend plan dat - behalve de ontwikkeling bij de Valk aan de westzijde- ook ziet op transformatie in andere delen van het centrumgebied, zoals in het zuidelijk deel van de Bovenste straat. In het transformatiegebied wordt plancapaciteit voor detailhandel gesaneerd, waarbij herontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd en leegstand wordt voorkomen. Het centrum wordt daarmee compacter. Twee locaties met voorheen een centrumbestemming worden in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een (in)directe woonbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de saldering inzichtelijk gemaakt.

Voor de optimalisatie voor combinatiebezoek van De Valk en het huidige centrum, zal de gemeente inzetten op het versterken van de ruimtelijke relatie tussen De Valk en het Echter centrum. Zo krijgt de galerijbebouwing van De Valk een grote opening, de Aasterbergerweg wordt deels autovrij gemaakt, er komt een voetgangersbrug over de Molenbeek, en de looproute over het Ursulinenplein richting winkel-

centrum wordt duidelijk aangegeven en aantrekkelijk vormgegeven door middel van straatmeubilair en groen.

Het complex De Valk wordt geen op zichzelf staand winkelgebied: naast de supermarkt zullen er alleen winkels in de foodsector en horeca worden toegelaten.

Daarnaast zullen ook de ondernemers in het centrum zich moeten inzetten voor een aantrekkelijk aanbod om zo een synergiewerking te realiseren.

Ad. 2. Onderbouwing behoefte/ effecten van de nieuwe ontwikkeling.

Koopkrachtbinding/vloerproductiviteit

Er zijn zeker aannames gedaan ten aanzien van koopkrachtbinding en toevloeiing. Distributieve berekeningen zijn per definitie indicatief. In de zienswijze is niet nader onderbouwd waarom die aannames onrealistisch zouden zijn.

De gemeente sluit ook niet uit dat er naast een supermarkt nog meer aanbod zal verdwijnen (eventueel speciaalzaken). Het is niet precies aan te geven welke zaken er verdwijnen. Effecten zullen er zijn, doch die moeten niet op zichzelf bekeken worden, maar moeten worden afgewogen op de aanvaardbaarheid vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (consumentverzorging, detailhandelsstructuur, leegstand, leefklimaat).

Het BRO-rapport wordt aangepast met een nadere motivering. Het aangepaste rapport wordt in de bijlagen bij de toelichting opgenomen; de toelichting van het bestemmingsplan en het BRO-rapport zullen op elkaar worden afgestemd qua cijfers.

ladder

Het bestaande aanbod in Echt-Susteren functioneert inderdaad beneden het landelijk gemiddelde, dit wil niet zeggen dat het slecht functioneert. Dit is de ervaring in meerdere kleinere plaatsen in Limburg. In de plancapaciteit is de tweede supermarkt in Susteren meegenomen in de effectenanalyse. Het is niet realistisch dat deze zich zal vestigen, echter er zal één supermarkt in Susteren blijven. De consumentverzorging en leefbaarheid in die kern komt door de vestiging van de foodmarkt niet in gevaar.

De Budget Foodmarkt, die zich misschien gaat vestigen op een locatie waar dat is toegestaan, voert niet het assortiment van een full service supermarkt.

De afwijkende cijfers van het BRO-rapport en de toelichting zullen worden gecorrigeerd.

Het nieuwe koopstromenonderzoek baseert zich op de koopstromen in de huidige situatie en niet de situatie met de nieuwe Jumbo foodmarkt erbij. Toch zal met de tervisielegging van het ontwerpplan op de uitkomsten van het koopstromenonderzoek worden gewacht.

Kwalitatieve behoefte

De Jumbo foodmarkt heeft wel degelijk toegevoegde waarde als concept. De foodmarkt wordt significant groter (2500 m²) dan de aanwezige reguliere supermarkten binnen de kern Echt (grootste is 1380 m²). Deze extra ruimte wordt ingezet om meer versassortiment te voeren, productbeleving toe te voegen, kookdemonstraties te geven. Grootschalige foodmarkten trekken een andere doelgroep aan dan reguliere supermarkten.

Ad. 3. beleidskader;

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. De gemeente heeft in haar eigen beleid ingezet op het verkleinen van het centrum, het salderen van locaties met de bestemming "detailhandel" en op het faciliteren van een publiekstrekker in de vorm van een foodmarkt.

De in het POL en in het Regionaal Beleidskader Werklocaties vastgelegde sanering van detailhandel bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen is ruimschoots gehaald: er zijn meer m² detailhandel gesaneerd dan toegevoegd. Zo worden in het ontwerpbestemmingsplan twee locaties, die in het verleden een centrumbestemming hadden, voorzien van een (in)directe woonbestemming. Ook zijn in de aanloopgebieden naar het centrum alleen de bestaande winkels gehandhaafd. Voor de overige percelen/panden in het aanloopgebied is een gemengde bestemming opgenomen, waarbij detailhandel niet meer is toegelaten.

Ad. 4. planregels:

De volgende definities zullen worden toegevoegd in de doeleindenomschrijving dan wel begrippenlijst: perifere detailhandel, specifieke vorm van bedrijf – showroom, foodgerelateerde detailhandel en ondersteunende detailhandel (Gemengd-aanloopgebied);

Voor de PDV-locaties zal een uitsterfconstructie worden opgenomen voor reguliere detailhandel, waarbij de huidige detailhandel wordt aangeduid.

Binnen de algemene wijzigingsregels wordt de zorgcomponent bij wonen eruit gehaald.

Tot slot: als invulling van het noordelijk deel van De Valk behoort een leisurefunctie eventueel tot de mogelijkheden. De mening dat het terrein De Valk voor woningbouw geschikt is wordt niet gedeeld de-
zerzijds: er kan geen goed woonklimaat worden gegarandeerd omdat het industrieterrein De Loop en de A2 dichtbij zijn gelegen.

Conclusie:

Het BRO-rapport wordt aangepast met een nadere motivering. Het aangepaste rapport wordt in de bijlagen bij de toelichting opgenomen; de toelichting van het bestemmingsplan en het BRO-rapport zullen op elkaar worden afgestemd qua cijfers. Ook zullen de uitkomsten van het koopstroomonderzoek worden afgewacht.

Mede naar aanleiding van ingekomen spraakreacties wordt sterker ingezet op sanering van detailhandel. In de toelichting wordt de saldering inzichtelijk gemaakt.

De definities (doeleindenomschrijving dan wel begripsbepalingen) zullen worden aangevuld met de opmerkingen uit deze inspraakreactie.

Binnen de bestemming PDV wordt een uitsterfconstructie opgenomen voor reguliere detailhandel (verbeelding/regels).

Zorgcomponent wordt verwijderd bij wonen in algemene wijzigingsregels.

HOOFDSTUK 3. SAMENVATTING VOOROVERLEGREACTIES EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Samenvatting vooroverlegreactie

Transformatie en compact winkelgebied

Het plan ziet op het toevoegen van detailhandelsoppervlakte op de locatie De Valk enerzijds en de mogelijkheid om winkelruimte te transformeren anderzijds. Gezien de huidige leegstand is het wenselijk om meer gedetailleerd te beschrijven hoeveel m² winkelvloeroppervlakte er daadwerkelijk uit de markt wordt genomen, op welke termijn en hoe het wordt geborgd en of ermee een vitaal centrum wordt gerealiseerd.

Aanhechting De Valk aan Centrum Echt

Deze aanhechting aan De Valk is cruciaal, de voorgestelde ingrepen ter realisering van de verbinding zijn onvoldoende om te zorgen voor een aantrekkelijke functionele verbinding. Additionele mogelijkheden moeten worden onderzocht. Moet de huidige toegang naar het Ursulinenplein behouden blijven nu er een nieuwe zal worden aangelegd aan de zuidkant van het Ursulinenplein.

Verbinding Diepstraat-St. Janskamp

Deze nieuwe verbinding is niet opgenomen in de verbeelding. Wanneer wil de gemeente deze verbinding realiseren en hoe verhoudt e.e.a. zich tot de ontwikkeling De Valk.

Ontwikkeling Gemengd – uit te werken

In dit gebied komt mogelijk een leisure-functie. Kan aangegeven worden welke leisure-functie het betreft? Waarom is dit te prevaleren boven de huidige bestemming “bedrijventerrein”?

Toekennen bestemming bedrijf-perifere detailhandel en Gemengd –aanloopgebied

In welke mate is de gemeente bereid om deze locaties te bestemmen voor daadwerkelijk huidig gebruik of het uitsluiten van toekomstige winkelfuncties met als intentie het compacte centrum te versterken?

Regionale invloed en afstemming van ontwikkeling De Valk.

In het plan wordt een onderbouwing gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen van de vestiging van een foodmarkt. Ook wordt de invloed op het Echter centrum en op de regionale en bovenregionale detailhandelsstructuur beschreven. De onderbouwing waarom meters toegevoegd kunnen worden en de invloed op de omliggende gemeente is weinig consistent.

Er wordt aangegeven dat in de voorfase afstemming met de buurgemeente heeft plaatsgevonden. Het resultaat van deze afstemming ontbreekt. Verzocht wordt in deze fase het initiatief regionaal af te stemmen in SML-verband en met andere omliggende buurgemeenten. De afspraken en procedures van het vastgestelde Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg moeten daarbij in acht worden genomen.

Standpunt gemeente

Transformatie/compact winkelgebied

Binnen het centrumplan wordt nog nadrukkelijker ingezet op sanering van detailhandel in het aanloopgebied: er wordt op een tweetal locaties een (in)directe woonbestemming opgenomen.

Binnen die bestemming Aanloopgebied wordt detailhandel niet meer toegestaan op locaties waar het voorheen was toegestaan binnen de centrumbestemming. Voor de nog aanwezig detailhandel in het aanloopgebied wordt een uitsterfconstructie opgenomen. Per saldo wordt er binnen het plangebied meer detailhandel gesaneerd dan toegevoegd met de foodmarkt c.a. Het salderingsresultaat wordt opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Een uitsterfconstructie voor detailhandel wordt ook opgenomen binnen de PDV-locatie.

Aanhechting De Valk aan Echt-Centrum

Voor de optimalisatie voor combinatiebezoek van De Valk en het huidige centrum, zal de gemeente inzetten op het versterken van de ruimtelijke relatie tussen De Valk en het Echter centrum. Zo krijgt de galerijbebouwing van De Valk een grote opening, de Aasterbergerweg wordt deels autovrij gemaakt, er komt een voetgangersbrug over de Molenbeek, en de looproute over het Ursulinenplein richting winkelcentrum wordt duidelijk aangegeven en aantrekkelijk vormgegeven door middel van straatmeubilair en groen.

Afgesproken is dat met de provincie wordt overlegd, zodra de plannen concreet zijn.

Verbinding Diepstraat-St. Janskamp

De nieuwe verbindingsweg wordt hoe dan ook aangelegd, los van de ontwikkeling bij De Valk. Hiervoor zijn middelen in de begroting gereserveerd.

Ontwikkeling Gemengd uit te werken.

Voor de locatie aan de noordzijde van De Valk wordt kleinschalige bedrijvigheid toegestaan na uitwerking. De invulling is nu nog niet concreet, vandaar dat er nu nog een uit te werken bestemming aan het gebied wordt gegeven.

Ook acht de gemeente het vestigen van een bij het centrum passende leisurefunctie (zoals een bioscoop) een goede invulling. Hiervoor is verder onderzoek noodzakelijk. Als een goed plan wordt ingediend, wordt een zelfstandige planologische procedure gevolgd.

Bestemming PDV en Gemengd-aanloopgebied

Binnen de bestemming Gemengd-aanloopgebied, wordt detailhandel in het voorliggende bestemmingsplan aangeduid, waarbij een uitsterfconstructie van toepassing is. Dit zal ook zo worden geregeld binnen de bestemming PDV, ook hier wordt de reguliere detailhandel aangeduid.

Regionale invloed/afstemming

Regionale invloed:

Met de vestiging van de foodmarkt wordt niet uitgesloten dat er aanbod zal verdwijnen bij bestaande supermarkten en bij dagelijkse speciaalzaken, zowel in Echt-Susteren alsook in de regio. Effecten zullen er zijn, maar die moeten niet op zichzelf worden bekeken maar moeten worden afgewogen op de aanvaardbaarheid vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (consument verzorging, detailhandelsstructuur, leegstand, leefklimaat).

De fijnmazige supermarktstructuur zal daarbij niet duurzaam ontwrichten, inwoners blijven de beschikking hebben over voldoende supermarkten in de directe woonomgeving, de keuzemogelijkheden blijven op peil.

De effecten voor de omliggende gemeenten zijn nog nader onderbouwd door BRO en zullen in een aangepast rapport als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Regionale afstemming:

Op 26 november 2019 is in het ambtelijk SML Economie-overleg een uitgebreide presentatie gegeven over de plannen voor het vestigen van een foodmarkt ter plaatse van De Valk en de bijbehorende transformatie in andere delen van het centrum. Deze uitgangspunten liggen ten grondslag aan dit voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan, waarin opgenomen het BRO-rapport, is op 7 januari 2020 aan SML toegestuurd.

Op 10 maart en 12 mei 2020 is het rapport opnieuw ter bespreking voorgelegd in het ambtelijk overleg SML Economie, waarna op 20 mei bestuurlijke overleg heeft plaatsgevonden. Afgesproken is dat de resultaten van het koopstroomonderzoek worden afgewacht alvorens het ontwerpplan ter inzage te leggen.

In het kader van het vooroverleg zijn met de aangrenzende gemeenten gesprekken gevoerd. Het resultaat van het vooroverleg wordt opgenomen in deze nota. Als uitvloeisel hiervan is aanvullend onderzoek door BRO uitgevoerd en is de saldering inzichtelijk gemaakt..

Conclusie

In het ontwerpbestemmingsplan worden (in)directe woonbestemmingen opgenomen, waarmee een directe sanering van detailhandel is bereikt.

Binnen de bestemming Perifere Detailhandel wordt detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid, waarbij een uitsterfconstructie van toepassing is.
Het BRO-rapport is aangevuld en zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Ook worden de nieuwe koopstroomcijfers daarbij bekeken.

2. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting vooroverlegreactie

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Waterschap Limburg, Maria Theresialaan 99, 6043 CX Roermond

Samenvatting vooroverlegreactie

In het plan is (tekstueel) voorzien in een bergingsruimte voor water met een neerslaggebeurtenis van 100 mm. Dit komt overeen met de eisen die het waterschap hieraan stelt.

In de verbeelding van het bestemmingsplan komt het vlak water niet overeen met de verbeelding van het vlak "water" in de legger van het waterschap. Daar waar de watergang in een buis of koker gelegen is (b.v. Diepstraat) kan een dubbelbestemming worden opgenomen.

Standpunt gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan zal op de verbeelding het vlak "water" van de legger worden overgenomen met de nodige dubbelbestemming.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Smallepad 6, 3811 MG Amersfoort

Samenvatting vooroverlegreactie

In de paragraaf cultuurhistorie van het plan is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden zijn verankerd in het bestemmingsplan Cultuurhistorie Echt-Susteren en niet zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Ook is de status van het rijksmonument niet overgenomen. Daardoor is niet duidelijk hoe er in het bestemmingsplan en specifiek de locatie de Valk wordt omgegaan met cultuurhistorie. Het advies is de waarden over te nemen.

Verder komen het bestemmingsvlak en het bouwvlak op de verbeelding niet overeen met de beschermde bouwmassa. Zo is een deel van die beschermde gebouwen bestemd als Verkeer. Als het de bedoeling is om delen van het monument af te breken of ingrijpend te wijzigen, dan zal daarvoor een omgevingsvergunningprocedure voor wijziging van het rijksmonument bepalend zijn. Een besluit dat met inachtnaam van de adviezen van wettelijke adviseurs dient te worden genomen. Er kunnen bij voorbaat geen rechten worden ontleend aan het bestemmingsplan. Hierover wordt geadviseerd om de bestemmingsvlakken ter plaatse van de rijksmonumenten in overeenstemming te brengen met de omvang van de bescherming van de monumenten. Eventueel kan met een wijzigingsbevoegdheid worden gewerkt om het bestemmingsvlak te wijzigen indien de omgevingsvergunning voor wijziging van het monument dat mogelijk maakt.

Standpunt gemeente

De cultuurhistorische waarden, die in het bestemmingsplan De Loop zijn aangeduid ter bescherming van de monumentale bebouwing worden naar aanleiding van deze inspraakreactie overgenomen in het nieuwe bestemmingplan Centrum Echt.

Hoe in het bestemmingsplan is omgegaan met het behoud van de cultuurhistorische waarde van De Valk is uitvoering beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder zij verwezen naar inspraakreactie nr. 2.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden van de Valk worden overgenomen in het ontwerpplan.

5. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht

Samenvatting vooroverlegreactie

Rijkswaterstaat geeft aan dat het plan geen aanleiding voor het maken van opmerkingen kent.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting vooroverlegreactie

1. In het BRO rapport worden op diverse plaatsen verschillende omzetverdelingen gehanteerd. Dit leidt tot heel andere effecten. Dit moet eenduidig in beeld gebracht worden.

2. het BRO-rapport geeft voor Sittard-Geleen aan dat de gerealiseerde omzet per m2 door dagelijkse artikelen winkels op een relatief laag niveau ligt. Daarbij is er recentelijk nog concurrentie vanuit Tüddern en het Makadocentrum (Beek) bijgekomen. Met de komst van de Jumbo foodmarkt neemt die concurrentie nog verder toe. Het is mogelijk dat daardoor, in combinatie met nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Sittard-Geleen, toch nog aanbod zal verdwijnen. Er is hierbij geen causaal verband af te leiden, het gaat om een opeenstapeling van factoren, die vooral met de boodschappenstructuur van Sittard-Geleen te maken hebben.

De gemeente Sittard-Geleen verzoekt om een betere inschatting te geven waar het verdwijnen van aanbod aan de orde is.

3. in het voorontwerpbestemmingsplan is ruimte gecreëerd voor nieuwe PDV. Er is niet gedefinieerd wat eronder wordt verstaan;

4. de gemeente Sittard-Geleen is niet formeel uitgenodigd voor een inspraakreactie. Pas als de vragen zijn verduidelijkt, kan het college officieel reageren.

Standpunt gemeente

Ad 1. de omzetverdelingen worden op eenduidige wijze opgenomen in het BRO rapport;

Ad 2. Het BRO-rapport sluit niet uit dat er effecten zijn. Er wordt niet uitgesloten dat er aanbod verdwijnt. Het is niet precies aan te geven welke zaken er verdwijnen. Effecten zullen er zijn, doch die moeten niet op zichzelf bekeken worden, maar moeten worden afgewogen op de aanvaardbaarheid vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (consumentverzorging, detailhandelsstructuur, leegstand, leefklimaat).

Daarnaast zal het berekende omzeteffect zich verspreiden over meerdere gemeenten en aanbieders in de dagelijkse sector, m.n. supermarkten. Naarmate de afstand tot de Jumbo foodmarkt groter wordt en de nabijheid van de A2 afneemt, de kans op effecten ook afneemt. Effecten zullen merkbaar zijn in Born-Holtum aan de zuidzijde en Maasbracht, Linne en Montfort aan de noordkant. Het omzeteffect is voor deze kernen berekend. Tot slot zij vermeld dat het grootste deel van de effecten terecht zullen komen bij bestaande dagelijkse aanbieders in de gemeente Echt-Susteren.

BRO heeft - o.a. naar aanleiding van ingekomen reacties - de gevolgen van de detailhandelsstructuur van omliggende gemeenten nader onder de loep genomen. Het aangepast rapport is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 3. Het begrip Perifere detailhandel zal in de begripsbepalingen (art. 1 regels) worden opgenomen.

Ad 4. In het kader van het vooroverleg heeft een gesprek plaatsgevonden met ambtenaren van Sittard-Geleen. De reactie van de gemeente naar aanleiding daarvan is als vooroverlegreactie meegenomen en in dit rapport van een standpunt voorzien.

7. Gemeente Maasgouw. Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht

Samenvatting vooroverlegreactie

De gemeente Maasgouw heeft na het ambtelijk gesprek met Echt-Susteren nog een vooroverlegreactie ingediend.

Deze reactie is grotendeels gelijk aan de reactie d.d. 14-1-2020. Eraan toegevoegd wordt dat de gemeente zich genoodzaakt ziet zelf onderzoek te doen naar de invloed op de supermarkten in Maasgouw vanwege de vestiging van de foodmarkt in Echt.

Verder wordt aangekondigd dat een zienswijze wordt ingediend als het ontwerpbestemmingsplan afbreuk doet aan de belangen van Maasgouw.

Standpunt gemeente

In het kader van het vooroverleg zijn twee gesprekken gevoerd met ambtenaren van de betreffende gemeente.

De reactie van 14-1-2020 is beoordeeld in hoofdstuk 2 (inspraakreacties nr. 10).

Voor de effecten op de detailhandelsstructuur van de gemeente Maasgouw zij verwezen naar het aanvullende onderzoek dat uitgevoerd is door BRO en onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Ook worden daarbij de nieuwe koopstroomcijfers bekeken.

Het staat de gemeente uiteraard vrij om onderzoek te doen naar de invloed op de supermarkten in Maasgouw. Zo ook kan er een zienswijze worden ingediend.