

Aan de gemeenteraad

1. Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015'.

2. Beslispunt(en)

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015'.
2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015', welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Aanleiding / motivering

Inleiding

Nadat het Porta Mosana in 2011 het scholencomplex aan de Kampweg te Gronsveld had verlaten, heeft uw raad bij de periodieke bestemmingsplanherziening in 2013 de bestemming van de locatie Kampweg verruimd naar 'Gemengd-1'.

Tot de zomer van 2014 is het complex gebruikt voor de lagere school. Sinds de verhuizing van de lagere school naar het Kerkplein te Gronsveld staat het complex leeg.

In het najaar van 2014 is met Aldi overeenstemming bereikt om een gedeelte van de locatie Kampweg aan Aldi te verkopen ter realisatie van een supermarkt.

De afhandeling van de verkoop is echter opgeschort, omdat de Provincie begin 2015 er bij Aldi op heeft aangedrongen op zoek te gaan naar een locatie die meer voor de hand ligt om een supermarkt te vestigen.

Dit heeft ertoe geleid dat een onderhandelingstraject is gestart met Aldi, Wyckerveste Adviseurs BV (hierna: Wyckerveste), Rialto Ontwikkeling BV (hierna: Rialto) om de supermarkt te realiseren aan het Retailpark A2.

Wyckerveste is eigenaar van het retailpark aan de Burgemeester Cortenraadstraat. Rialto is de rechtsopvolger van Servatius als ontwikkelaar van het Centrumplan Eijsden en eigenaar van het pand waarin de Aldi supermarkt Cadier en Keer is gevestigd. In het verleden is in overleg met Servatius in het bestemmingsplan Hotel Gronsveld (Retailpark A2) de realisatie van een supermarkt uitgesloten. Om tijdens de gemeente medewerking te verlenen aan de realisatie van een Aldi aan het Retailpark is dan ook als voorwaarde gesteld dat Rialto hieraan haar medewerking zou verlenen.

Een en ander heeft erin geresulteerd dat op 6 oktober 2015 een samenwerkingsovereenkomst en bijbehorende koopovereenkomsten zijn gesloten met Aldi,

Wyckerveste en Rialto, om te komen tot de realisatie van een Aldi supermarkt aan het Retailpark A2, een fietshotel aan de Kampweg en een uitbreiding van de bestaande Aldi-supermarkt in Cadier en Keer.

Voor een uitgebreidere weergave van de voorgeschiedenis wordt verwezen naar de aan uw raad verzonden brief d.d. 24 november 2015 (bijlage 1).

Om een Aldi supermarkt mogelijk te maken aan het retailpark A2 en een uitbreiding van de Aldi supermarkt in Cadier en Keer, dienen het bestemmingsplan Hotel Gronsveld, het bestemmingsplan Gronsveld-Rijckholt 2013 en het bestemmingsplan Cadier en Keer 2014 te worden gewijzigd.

Het vigerende bestemmingsplan Hotel Gronsveld sluit een supermarkt uitdrukkelijk uit, met deze wijziging wordt een supermarkt ter plaatse wel mogelijk gemaakt. Aan de Kampweg (bestemmingsplan Gronsveld-Rijckholt 2013) is na overleg met provincie en Wyckerveste besloten het volledige aantal vierkante meters toegestane detailhandel (20.000 m²) te schrappen en daarmee ook een supermarkt. Tot slot dient ten behoeve van de uitbreiding van de Aldi-supermarkt in Cadier en Keer het bouwvlak in het bestemmingsplan Cadier en Keer 2014 met ca. 170m² te worden vergroot.

Middels onderhavig voorstel willen wij het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 aan uw raad voorleggen.

Coördinatieregeling

Op 14 juli 2015 heeft de raad reeds besloten om op dit project de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) van toepassing te verklaren. Hierdoor kunnen nu de 3 bestemmingsplanwijzigingen en de benodigde omgevingsvergunning voor de realisatie van de Aldi-supermarkt aan de A2 locatie in één procedure worden meegenomen.

Inhoudelijk betekent dit dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning gelijktijdig voor zes weken ter inzage zijn gelegd. Gelijktijdig kon tegen beide ontwerpen zienswijzen worden ingediend.

Uw raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit dient overigens op dezelfde dag te gebeuren. In de praktijk betekent dit dat burgemeester en wethouder ná de raadsvergadering van 15 maart 2016 een besluit dienen te nemen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na vaststelling/verlening worden beide besluiten gezamenlijk in één publicatie gepubliceerd en staat tegen beide besluiten beroep open. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandelt eventuele ingediende beroepen of verzoeken om voorlopige voorziening in één zitting.

Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de wettelijke (overheids)instanties. Het voorontwerp is niet voor inspraak opengesteld (geen wettelijke verplichting).

Er zijn vijf reacties van de wettelijke instanties (te weten: Brandweer Zuid-Limburg, Gasunie, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT), Rijkswaterstaat, Provincie Limburg) en één reactie van de gemeente Maastricht ingediend in het kader van het vooroverleg.

De ingediende reacties en opmerkingen zijn deels verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie Limburg is er een onderzoek uitgevoerd in het kader van de ladder van de duurzame verstedelijking op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De nota van vooroverleg en het ladder onderzoek maken als bijlagen onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan – zes weken ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 24 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016 voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn gedurende de periode van de ter inzage legging vier zienswijzen ingediend (zie bijlage 2).

1. Platform Zorgvragers Eijsden-Margraten: gericht tegen het gedeelte van de uitbreiding van de Aldi in Cadier en Keer. Er wordt aandacht gevraagd om bij de uitbreiding rekening te houden met de toegankelijkheid en veiligheid voor voetgangers en mensen met een beperking.
2. Mevr. Roepers: gericht tegen het gedeelte Aldi A2 locatie. Volgens reclamant is er onterecht geen natuuronderzoek uitgevoerd. Ook wordt er aandacht gevraagd voor Natura 2000 gebied Savelsbosch i.r.t. stikstofdepositie en het waterbeheer in het plan.
3. Hekkelman advocaten namens de gemeente Maastricht: gericht tegen het gedeelte Aldi A2 locatie, tegen het vestigen van een nieuwe Aldi ter plaatse i.r.t. (straks) leegstaande Aldi gebouw in De Heeg. Ook wordt er nog ingegaan op de vergunning van de tijdelijke Aldi en op de onherroepelijke omgevingsvergunning voor een Aldi vestiging op de locatie Kampweg.
4. Kerckhoffs Advocaten namens Plus supermarkten e.a.: gericht tegen het gedeelte Aldi A2 locatie, tegen het vestigen van een nieuwe Aldi ter plaatse. Een Aldi past volgens reclamant niet op de PDV-GDV locatie. In strijd met vigerend provinciaal beleid.

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning bouwen van een Aldi – zes weken ter inzage

De ontwerpbeschikking heeft eveneens vanaf donderdag 24 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016 voor een ieder ter inzage geleggen. Er zijn gedurende de periode van de ter inzage legging drie zienswijzen ingediend.

1. Mevr. Roepers, gericht tegen het gedeelte van Aldi A2 locatie. De betreffende passages zijn opgenomen in dezelfde zienswijze als tegen het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2)
2. Hekkelman advocaten namens de gemeente Maastricht: gericht tegen het gedeelte Aldi A2 locatie. De betreffende passages zijn opgenomen in dezelfde zienswijze als tegen het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2).
3. Kerckhoffs Advocaten namens Plus supermarkten e.a.: gericht tegen de ontwerpbeschikking voor het bouwen van een aan de Aldi A2 locatie, inhoudelijk tegen het in strijd zijn met het bestemmingsplan, een ontheffing van Rijkwaterstaat en brandveiligheid en gebruiksmelding (bijlage 3).

Zienswijzen

Enkel één gedeelte van de zienswijze van mevr. Roepers wordt gegrond verklaard. Voor dit onderdeel is een nader onderzoek uitgevoerd in het kader van stikstofdepositie. De resultaten van het onderzoek laten zien dat het bestemmingsplan voldoet aan de voorgeschreven waarden, kortom het bestemmingsplan heeft geen significante gevolgen in de termen van stikstofdepositie.

Het onderzoek is uitgevoerd, de resultaten leiden niet tot aanpassing of wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie

Tevens is er één reactie ingediend door de provincie Limburg.

De provincie geeft in haar reactie aan dat een aantal cruciale onderdelen in positieve zin overeenkomstig de provinciale reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangepast. Het nu voorliggende plan geeft geen aanleiding om een zienswijze op het plan in te dienen. Er kan worden geconstateerd dat het onderhavige plan voldoet aan het vigerende provinciale beleid (bijlage 4).

Inhoud nota zienswijzen

Korthedshalve wordt voor de verdere inhoud en beantwoording van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan verwezen naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015' (zie bijlage 5). Ook de reactie zijn opgenomen in deze nota.

Wij stellen uw raad voor om met in achtneming van het gestelde in deze nota de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Dit leidt tot het ongewijzigd

vaststellen van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen omtrent de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning worden door ons college behandeld. De omgevingsvergunning bouwen van een Aldi wordt eveneens ongewijzigd verleend.

Algemeen

Volledigheidshalve wordt er voor de nadere motivering van de planologische invulling verwezen naar het vast te stellen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015, toelichting (met bijlagen), regels (met bijlagen) en verbeelding (bijlage 6). Ook is de omgevingsvergunning voor het bouwen van een Aldi opgenomen (bijlage 7).

4. Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Op de locatie aan de Kampweg worden 20.000 m2 detailhandel wegbestemd. Op de locatie A2 Retailpark wordt 1.600 m2 detailhandel toegevoegd. Dit past in het gemeentelijke en provinciale beleid.

5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Betreft raadplegen: Het ontwerpplan en de ontwerpbeschikking worden ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen. De raad neemt een besluit waarbij wordt aangegeven of deze zienswijze wel of niet wordt overgenomen.

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor beroep opengesteld. Gedurende zes weken kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Kostenverhaal

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex artikel 6.12 dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit hoeft echter niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De tussen initiatiefnemers en de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst d.d. 06-10-2015 betreft een anterieure overeenkomst, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en derhalve geen exploitatieplan meer hoeft te worden vastgesteld.

Uw raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

In dit kader wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Met de initiatiefnemers is tevens een planschade overeenkomst afgesloten. Voor het bestemmingsplan is de initiatiefnemer leges verschuldigd.

Overig

Een en ander valt binnen de reguliere werkzaamheden waarin is voorzien.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Planning

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit houdt in:

De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 15 maart 2016. De verlening van de omgevingsvergunning is voorzien voor de collegevergadering van 15 maart 2016.

De publicatie (voor beide besluiten) vindt plaats binnen twee weken na vaststelling. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gaan vervolgens nogmaals voor een periode van zes weken ter inzage.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden een beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt/treden het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning in werking. Het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning treedt/treden niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist (artikel 8.4 Wro).

8. Communicatie

De vaststelling wordt op de gemeentelijke website, in De Etalage, in 1Eijsden-Margraten en in de Staatscourant gepubliceerd. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde plan en verleende vergunning kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het college van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

Bijlagen:

1. Brief d.d. 24 november 2015
2. Ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan
3. Ingebrachte zienswijzen omgevingsvergunning
4. Reactie
5. Nota zienswijzen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015
6. Bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015
 - Toelichting met bijlagen
 - Toelichting bijlage effectenonderzoek
 - Regels met bijlagen
 - Verbeelding
7. Omgevingsvergunning bouwen van een Aldi

RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;
gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
gelet op het advies van de raadscommissie Fysiek en Economie;

Besluit :

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015'.
2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015', welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 maart 2016



De griffier,
Mr. Marc Verbeet



De voorzitter,
Dieudonné Akkermans