

Bestemmingsplan Heerlerbaan 239

Verslag van de inspraak en van het gevoerde overleg

Gelet op het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Heerlen heeft, na publicatie in het Weekblad Parkstad van 20 april 2011, het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (Supermarkten)" met ingang van 21 april 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De ingekomen inspraakreacties worden hierna onder het kopje "Inspraak" verkort weergegeven en beantwoord. Het voorontwerp is in het kader van overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook aan de daar bedoelde instanties toegezonden. De ingekomen reacties worden hierna onder het kopje "Overleg" kort weergegeven en beantwoord.

Inspraak

Tegen het voorontwerp bestemmingsplan zijn 5 inspraakreacties ingediend. De indieners zijn achtereenvolgens:

- fam. A. Hofman, Babylonstraat 45, 6418 TM Heerlen, per brief van 20 mei 2011, hierna inspreker 1;
- K. Ciechorski, Babylonstraat 43, 6418 TM Heerlen, per brief van 18 mei 2011, hierna inspreker 2;
- H.H.G. Bour, Hambeukerboord 99, 6418 BS Heerlen, per brief van 15 mei 2011, hierna inspreker 3;
- Poelmann van den Broek N.V., namens Jan Linders B.V. en Lidl Nederland GmbH, per fax van 31 mei 2011, hierna inspreker 4;
- Boekel de Nerée, Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam, namens Tenstone B.V. per brief van 31 mei 2011, hierna inspreker 5.

Insprekers 1, 2 en 3

Deze insprekers hebben afzonderlijk gereageerd, maar een gelijkkluidende inspraakreactie ingediend.

1. Volgens inspreker is bij het opstellen van het bestemmingsplan geen aandacht besteed aan overlast van het plan op het gebied gelegen aan de achterzijde van de panden Heerlerbaan 239. Het betreft de volgende vormen van bestaande en nog te verwachten overlast:

- verkeersstromen;
- zwerfafval, geluid- en stankoverlast.

Inspreker beschouwt dit als ernstige een tekortkoming van het voorontwerp.

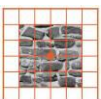
Verkeersaspecten

Inspreker verbaast zich over de geplande afwikkeling van het vertrekkende verkeer via de Hambeukerboord en de stelling van de gemeente dat er nauwelijks overlast zal zijn. Volgens inspreker laten de opstellers van het plan hiermee zien geen enkel inzicht te hebben in de gevolgen van dit voornemen voor de bewoners. Hij verwacht dat dit zal resulteren in een niet aflatende stroom van auto's over een 30 km/uur weg. In de toelichting wordt niet ingegaan op bezoekers van Plus en Aldi van Heerlerbaan die via Hambeukerboord aankomen.

De bevoorrading van de Plusmarkt vindt plaats via de Hambeukerboord hetgeen soms gevaarlijke situaties oplevert. Doordat er op de Hambeukerboord onvoldoende ruimte is om gelijktijdig meerdere vrachtauto's te lossen in combinatie met passerende automobilisten die deze vrachtauto's passeren zonder de verkeerssituatie goed te kunnen overzien.

Geluid- en stankoverlast

Inspreker geeft aan dat het er in de praktijk op neerkomt dat met name de bevoorrading van Plusmarkt elke dag (met uitzondering van de zondag) om 3.30 uur start en doorgaat tot ongeveer 19.00 uur. Dit levert ruim 15 uur per dag geluid- en stankoverlast op. Ook zijn medewerkers nog geruime tijd na afloop van het laden en lossen en na sluitingstijd bezig met het naar binnen rijden van de rolcontainers en het beperkt opruimen van afval. Het overige afval ligt in de tuinen van omwonenden. Over deze problematiek is regelmatig met de Plusmarkt gecommuniceerd en de



Plusmarkt heeft volgens inspreker ook toegezegd iets aan deze situatie te doen, maar dit heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd. Ook contacten met Weller en de wijkagent hebben niets opgeleverd. Inspreker sluit dit onderdeel af met zijn oordeel dat grootschalige detailhandel zoals die nu uitgeoefend wordt niet in een woonomgeving thuishoort.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het onderhavige voorontwerp is wel degelijk rekening gehouden met de effecten die de supermarkten op hun omgeving hebben. Ook de aspecten die inspreker aanhaalt zijn daarbij ingeschat. Daarbij is geconcludeerd dat beide supermarkten in de huidige vergunde situatie – die één-op-één in het bestemmingsplan is overgenomen niet in zodanige mate overlast veroorzaken of zouden kunnen veroorzaken, dat zij niet in een woonomgeving thuishoren.

Ten aanzien van het aspect verkeer ziet onze afweging er als volgt uit. Een supermarktlocatie van deze omvang (3500 m²) genereert ongeveer 3500-4000 voertuigen per etmaal. Dit cijfer is te herleiden op basis van kengetallen van het CROW, www.verkeersgeneratie.nl. Een deel van dit verkeer zal gebruik maken van de Hambeukerboord. De maximale capaciteit van de Hambeukerboord is 5000 motorvoertuigen per etmaal. Uit het meest recente verkeersmodel van de regio Parkstad Limburg wordt voor de Hambeukerboord een intensiteit van 2200 per etmaal aangegeven. Dat geeft deze straat een restruimte van 2800 voertuigen per etmaal.

Dan terug naar de verwachte verkeersgeneratie van maximaal 4000 motorvoertuigen per etmaal door de supermarkten. Dat zijn dus 2000 voertuigbewegingen heen en 2000 voertuigbewegingen terug. Aangenomen kan worden dat het grootste deel van de 2000 voertuigen die het parkeerterrein verlaten dit zal doen via de Hambeukerboord. Op basis van de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen (48 en 212) is de aanname dat 1600 voertuigen aan de Hambeukerboord weg zullen rijden aannemelijk. Ook verwachten wij dat het overgrote deel van de bezoekers via de Heerlerbaan zal aankomen en niet via de Hambeukerboord zoals inspreker stelt. De Heerlerbaan is immers de gebiedsontsluitingsweg. Door de realisatie van de aansluiting op de rotonde zal het inrijden aan de Heerlerbaan zelfs aantrekkelijker worden dan in de huidige situatie. Met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ligt het aantal inrijders aan de Hambeukerboord lager dan 1000 motorvoertuigen. Gelet op het vorenstaande blijven de supermarkten ruim binnen de restruimte van 2800 voertuigen per etmaal.

Verkeerstechnisch gezien biedt de Hambeukerboord voldoende ruimte voor het laden en lossen van grote voertuigen. Op het moment dat meerdere vrachtwagens gelijktijdig gaan laden en lossen bestaat de kans dat er onoverzichtelijke situaties ontstaan. Om die reden zal het laden en lossen in goed overleg tussen beide supermarkten moeten plaatsvinden waardoor deze situaties voorkomen kunnen worden.

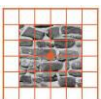
Met betrekking tot de gestelde geluid- en stankoverlast hebben onze gemeente de afgelopen jaren geen klachten bereikt. Ook zijn bij ons geen verzoeken om handhaving ingediend. De bedrijfscontroles die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd vormden ook geen aanleiding om handhavend op te treden.

2. Inspreker geeft aan dat het volgens hem logischer zou zijn om de Aldi en de Plus te verplaatsen naar een locatie aan de overkant van de Heerlerbaan, tussen Boels en Benders. Het betreft een open terrein waar de winkels volgens inspreker geen overlast voor bewoners opleveren.

Reactie gemeente

Oorspronkelijk is ervoor gekozen de bestaande gebouwen en nu door Plus en Aldi in gebruik zijnde gebouwen in te vullen voor een beperkte termijn. Het nu aan de overzijde van de Heerlerbaan creëren van nieuwe winkels is vanuit die gedachte niet logisch.

3. Ook geeft inspreker aan dat de opstellers van het bestemmingsplan door het gebruikte kaartmateriaal een enigszins vertekend beeld van de werkelijkheid geven. Op de kaart lijkt het alsof



delen van Kerkrade tot de wijk Heerlerbaan behoren en daardoor heeft het de schijn dat het geplande winkelcentrum centraal in de wijk gelegen is.

Reactie gemeente

Wij delen de mening van inspreker niet. Ons inziens is uit de gebruikte kaartmateriaal juist duidelijk op te maken dat het plangebied niet centraal in de wijk gelegen is.

4. Inspreker vindt het vreemd dat in een openbaar stuk gesproken wordt over mogelijke schadeclaims van Weller aan het adres van de gemeente. Hij is van mening dat het opperen door de gemeente suggestief is en een bepaalde toon aan het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan geeft. Inspreker informeert ook naar de mogelijkheden om zelf een schadeclaim in te dienen en stelt dat hij de woning gekocht heeft in de veronderstelling dat de Plus en Aldi weg zouden gaan.

Reactie gemeente

De nadruk in het collegevoorstel met betrekking tot dit onderdeel ligt niet op de mogelijke schadeclaim van Weller, maar op het feit dat het terecht is dat Weller wederom een ontwikkelrecht krijgt voor de vierkante meters detailhandel die zij nu aan de Heerlerbaan in eigendom hebben. Zij hebben hierin immers mede opverzoek van onze gemeente geïnvesteerd met het vooruitzicht dat zij deze vierkante meters supermarkt elders nieuw zouden kunnen realiseren. Dit recht krijgen zij ook nu weer, zodat hun gedane investeringen nog altijd gebaseerd zijn op de eerder gemaakte afspraken.

Wanneer inspreker van mening is dat hij door de onderhavige bestemmingsplanwijziging schade lijdt, kan hij conform het bepaalde in artikel 6.1, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag voor tegemoetkoming in de schade indienen. Te zijner tijd - als het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is - kan inspreker contact met onze gemeente opnemen, waarna hij geïnformeerd kan worden over de eisen waaraan een planschadeverzoek moet voldoen. Daarmee is overigens nog niets gezegd over de kans van slagen van een dergelijk verzoek.

5. Inspreker geeft aan dat het schijnbaar niet mogelijk is om binnen een periode van 5 jaar (2006-2011) tot een goed en voor iedereen duidelijk en aanvaardbaar plan voor en definitief onderkomen van de supermarkten te komen. Volgens inspreker is er duidelijk een partij in gebreke gebleven.

Reactie gemeente

In 5 jaar tijd is niet gezocht naar een “alternatieve locatie” voor de supermarkten, maar heeft men gewerkt aan een integrale visie voor de buurt om op die manier te bepalen waar de supermarkten het beste gesitueerd kunnen worden. Helaas is deze visie/masterplan nog niet gereed. Dit is een traject dat lang duurt, omdat er veel partijen bij betrokken zijn en daarmee veel verschillende belangen een rol spelen. We kunnen pas op zoek gaan naar een alternatieve plek voor de supermarkten, als we weten waar we met de buurt naar toe willen (masterplan) en waar de supermarkten hun definitieve plak gaan krijgen. Anders zijn we weer met iets “tijdelijks” bezig.

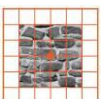
6. Inspreker kan nergens in het plan een aanwijzing vinden dat over dit plan in een vroeg stadium overleg met de Stichting Buurtontwikkeling Heerlerbaan (SBOH) heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Sinds ruim een jaar vindt er over dit onderwerp regelmatig overleg plaats tussen de projectleider van de gemeente Heerlen en de SBOH.

Inspreker 4

1. Inspreker geeft aan dat hij zich niet kan verenigen met het voornemen om de huidige, tijdelijke detailhandelsactiviteiten positief te bestemmen. Dat het voorziene detailhandelscluster om allerlei redenen nog niet haalbaar is, kan volgens inspreker geen reden zijn de tijdelijke situatie permanent te bestemmen. Ook is het voor inspreker onvoorstelbaar dat in een periode van 5 jaar geen



alternatieve locatie gevonden kon worden. Het lijkt het er volgens inspreker op dat onze gemeente van mening is dat de Plus en de Aldi de in de tijdelijke situatie ingenomen meters kunnen claimen voor de definitieve locatie.

Reactie gemeente

De tijdelijke vrijstelling van de supermarkten loopt 4 augustus 2011 af. Als er nu niets zou gebeuren, zouden de supermarkten hun deuren moeten sluiten. Het is voor onze gemeente van groot belang het voorzieningenniveau van de buurt op peil te houden en dus moeten de supermarkten blijven.

Juridisch is het niet mogelijk om de supermarkten nogmaals een tijdelijke vrijstelling te verlenen, vandaar dat de keuze gemaakt is om de locatie permanent te bestemmen. Privaatrechtelijk hebben wij echter vastgelegd dat partijen zullen verplaatsen wanneer uit de nog vast te stellen visie blijkt dat de huidige locatie niet de juiste plek voor de supermarkten is.

In de vaststellingsovereenkomst 2006 is vastgelegd dat de supermarkten zich op deze tijdelijke locatie vestigen met het vooruitzicht dat zij met hetzelfde aantal vierkante meters in de buurt elders kunnen terugkomen. Ditzelfde recht is overgenomen in de vaststellingsovereenkomst van 2011. De Plus en Aldi hebben daarmee inderdaad het recht om met het huidige aantal vierkante meters op de nog te bepalen definitieve locatie terug te komen.

2. Inspreker geeft aan dat de ruimtelijke afweging zoals deze in de toelichting bij het plan beschreven wordt ondeugdelijk is, althans niet tot het voorliggende resultaat had kunnen leiden. Onbegrijpelijk is waarom op een perifere locatie, tussen bouwmarkten en andere grootschalige detailhandel een kleinschalige detailhandelsbestemming aan Plus en Aldi wordt aangeboden en definitief wordt bestemd. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is niet voor niets een bedrijfsbestemming opgenomen, waarbij detailhandel expliciet wordt uitgesloten. Volgens inspreker lijkt het erop dat doorslaggevend is dat dit de enige manier is om Plus en Aldi de meters te geven die zij nu in de tijdelijke situatie innemen.

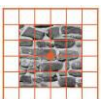
Volgens inspreker is het voornemen in strijd met provinciaal, regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid. Kort samengevat onderbouwt inspreker deze stelling als volgt. De locatie is volgens hem niet gelegen in een woonwijk, maar op een bedrijfsterrein, waar geen detailhandel ten behoeve van de dagelijkse behoeften is toegestaan.

Inspreker geeft ook aan dat de stelling dat de locatie een onderdeel van de winkelconcentratie Giesen-Bautsch zou zijn en daarmee in de retailstructuur zou passen volstrekt onjuist is en niet onderbouwd wordt. De locatie is solitair - op enkele honderden meters van het winkelcentrum Giesen-Bautsch - gelegen en maakt geen onderdeel uit van het bestaande winkelcentrum. Ook stelt inspreker dat Giesen-Bautsch een goed aanbod van winkels heeft en goed functioneert.

Inspreker concludeert dat eerst een keuze moet worden gemaakt tussen een megasupermarkt in het Parkstad Limburgstadion of een versterking van het bestaande detailhandelscluster Giesen-Bautsch. Als gekozen wordt voor een versterking van Giesen-Bautsch houdt dat geen verruiming van dat cluster in. Volgens inspreker gaat het dan gelet op de centrale ligging, het achterblijven van de ontwikkeling van Hoogveld alsmede de plannen van de eigenaar erom het bestaande winkelcentrum op te waarden en te versterken. Inspreker geeft aan van mening te zijn dat door de winkels aan de Heerlerbaan een definitieve bestemming te geven een herstructurering van Giesen-Bautsch bij voorbaat kansloos is.

Reactie gemeente

In diverse retailbeleidsstukken is inderdaad uitgegaan van concentratie rondom winkelcentrum Giesen-Bautsch; doorontwikkeling en uitbreiding van Giesen-Bautsch was echter tot voor kort - met de vorige eigenaar - niet mogelijk. Een ander uitgangspunt van het beleid is, dat de voorzieningen in de buurt of wijk zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Voor deze dichtbevolkte wijk acht de gemeente een compleet aanbod aan supermarkten en andere winkels voor dagelijkse boodschappen van groot belang.



De nieuwe eigenaar van genoemd winkelcentrum (inspreker) heeft pas in december 2010 een plan ingediend. Pas in de loop van het voorjaar van 2011 hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de eigenaar van Giesen-Bautsch en de eigenaar van de locatie aan de Heerlerbaan en is de bereidheid uitgesproken om te komen tot een gezamenlijke herontwikkeling. Alleen kan deze feitelijk nooit gereed zijn vóór afloop van de tijdelijke vrijstelling aan de Heerlerbaan. Onze gemeente hecht er echter belang aan om de boodschappenvoorzieningen voor de inwoners van de wijk Heerlerbaan te behouden. Wanneer de betreffende supermarkten daar weg zouden moeten zonder dat er een alternatieve locatie gereed is, wordt dit ongunstig geacht voor de bewoners van de wijk. Zij zouden dan (gedeeltelijk) aangewezen zijn op voorzieningen buiten hun wijk. Dit is de voornaamste reden om de winkels op de huidige locatie te bestemmen.

Inspreker 5

1. Inspreker heeft in januari 2011 op verzoek van de gemeente een ontwerpstudie met de herstructureringsvisie voor Giesen-Bautsch gepresenteerd. De studie bevat een totaalplan voor de herontwikkeling van het winkelcentrum en past binnen het huidige beleid van de gemeente. Volgens inspreker was het plan al in het najaar 2010 gereed, maar duurde het lang voordat een afspraak met de gemeente kon worden gemaakt.

Reactie gemeente

Eind 2010 heeft onze gemeente richting inspreker aangegeven dat zij vrij zijn om zelf een visie te presenteren voor het buurtwinkelcentrum Heerlerbaan. Wij hebben herhaaldelijk aangegeven dat bestuurlijk besloten is dat de prioriteit van onze gemeente niet bij het stadsdeel Heerlerbaan ligt. De gemeente initieert dan ook niet, maar reageert natuurlijk wel op initiatieven vanuit de markt. Weller had reeds een masterplan ingediend bij de gemeente. Het stond inspreker vrij om dit ook te doen. Wat inspreker inmiddels ook heeft gedaan. Onze gemeente streeft ernaar om samen met de verschillende partijen – waaronder inspreker – tot één integrale visie te komen. Inmiddels is inspreker ook bij dat traject betrokken.

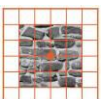
2. Gelet op de inhoud van tussen de gemeente en Weller/Aldi/Plus gesloten vaststellingsovereenkomst stelt inspreker dat het erop lijkt dat zijn plannen en de onderhavige inspraakreactie. Vervolgvragen zijn waarom de gemeente een inspraakprocedure volgt en waarom de gemeente inspreker heeft gevraagd haar visie op de ontwikkeling van Giesen-Bautsch te geven. Volgens inspreker zijn er rekening houdende met de vaststellingsovereenkomsten van 2006 en 2011 al dusdanig vergaande afspraken met Weller gemaakt dat met de belangen van derden niet of nauwelijks rekening zal worden gehouden. Deze gang van zaken is onzorgvuldig, in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met het fair-play beginsel.

Reactie gemeente

Onze gemeente heeft inderdaad een inspanningsverplichting op zich genomen met betrekking tot het voeren van een planologische procedure (permanente detailhandelsbestemming). Wij hebben daarnaast echter ook privaatrechtelijk vastgelegd dat de supermarkten verplaatsen wanneer uit de nog vast te stellen visie blijkt dat de locatie Heerlerbaan niet de juiste plek is voor de supermarkten. Het resultaat is daarmee niet op voorhand bekend.

Daarmee is de herstructurering van Giesen-Bautsch niet op voorhand gedoemd te mislukken. Zaak is wel om op korte termijn te komen tot een integrale visie. Juist om die reden heeft onze gemeente aangegeven dat het inspreker vrij staat om aan te geven wat zijn visie op de toekomst van het winkelgebied Heerlerbaan is.

Dat in de vaststellingsovereenkomsten van 2006 en 2011 afspraken met Weller zijn vastgelegd, hoeft een integrale visie, waarmee ook rekening wordt gehouden met belangen van andere partijen, niet in de weg te staan. Het aantal vierkante meters dat Weller nu heeft aan de Heerlerbaan, kan samen met het aantal vierkante meters in Giesen Bautsch in een nieuwe situatie terugkomen. Onze gemeente is van mening dat daarmee tevens rekening wordt gehouden met de belangen van inspreker.



3. Inspreker constateert dat uit de vaststellingsovereenkomst 2011 niet op te maken is om welke reden de gemeente het belangrijker vindt de Plus en de Aldi aan de Heerlerbaan te handhaven, dan het winkelcentrum Giesen-Bautsch te herprofilieren.

Reactie gemeente

Wij achten het in het belang van onze gemeente dat de supermarkten voor de buurt behouden blijven. Dit staat echter los van de exacte locatie. Het is uiteindelijk ons streven de inwoners van Heerlerbaan de mogelijkheid te bieden om in één geclusterd buurtwinkelcentrum boodschappen te doen. Met betrekking tot het niet beschikbaar zijn van een alternatieve locatie zijn wij van mening dat wij pas op zoek kunnen gaan naar een alternatieve plek voor de supermarkten, als we weten waar we met de buurt naar toe willen en waar de supermarkten hun definitieve plek krijgen. Hiervoor dient eerst een visietraject doorlopen te worden.

4. Inspreker betwist de in de toelichting (pagina 14) opgenomen stelling dat het huidige winkelcentrum vanwege de beperkte oppervlakte en de structuur van het aanbod niet meer zou voldoen aan de eisen van deze tijd.

Ook stelt inspreker dat het bestaande winkelcentrum past binnen het geldende regionale en gemeentelijke retailbeleid. Aangezien het voorontwerp bestemmingsplan geen rekening met het vorenstaande houdt, is het dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het feit dat het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan volgens inspreker in strijd is meteen goede ruimtelijke ordening, onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met het fair-play beginsel wordt verzocht dit bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

Reactie gemeente

De gemeente streeft uiteindelijk ook naar één geclusterd buurtwinkelcentrum voor Heerlerbaan om boodschappen te doen. Uit het nog vast te stellen masterplan moet blijken welke locatie hiervoor de beste plek is.

Overleg

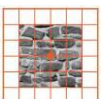
In totaliteit hebben 4 van de aangeschreven instanties gereageerd. Hierna wordt op de inbreng van deze instanties ingegaan en voor zover nodig een standpunt ingenomen.

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht

De Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling heeft het voorontwerp beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De afweging of dit plan binnen de regionale afspraken inzake de retailstructuur past, ligt primair bij de stadsregio Parkstad Limburg. Indien het plan op dezelfde wijze wordt voortgezet, is er voor de provincie geen aanleiding om in het vervolg van de procedure een zienswijze in te dienen.

Burgemeester en Wethouders van Kerkrade, Markt 33, 6460 AP Kerkrade

Kerkrade hecht er belang aan te onderkennen, dat het planologisch toedelen van functies aan gronden primair een eigen gemeentelijke bevoegdheid is. Daarnaast spreekt het voor zich, dat in het kader van de regionale samenwerking in Parkstad Limburg-verband ten aanzien van een veelheid van ruimtelijk-planologische aspecten, zoals in casu de retailstructuur, continu afstemming en beleidsvorming dient plaats te vinden. In het licht van het voornemen van Heerlen om de detailhandelsbestemming aan de Heerlerbaan 239 via een bestemmingsplanwijziging permanent te maken, dient volgens Kerkrade onderzoek plaats te vinden naar de te verwachten effecten vanwege de toename aan meters vloeroppervlak. Dit onderzoek dient vervolgens aan de in Parkstadverband ingestelde toetsingscommissie voorgelegd te worden.



Reactie gemeente

Vanuit planologisch oogpunt betreft dit inderdaad een toename van het aantal retailmeters, feitelijk echter niet. Het aantal meters bestaat feitelijk bestaat immers al 5 jaar. Helaas kan de gevraagde afstemming formeel nog niet plaatsvinden, aangezien de regionale toetsingcommissie nog niet is ingesteld.

Ook wijst Kerkrade op de volgende punten:

- Ten tijde van de voorgenomen tijdelijke vrijstelling zijn reeds vraagtekens geplaatst bij de tijdelijkheid van de locatie en bij het voornemen een bipolair winkelcentrum te creëren. Een tweeledig winkelcentrum vindt Kerkrade nog steeds niet passen bij de maat van de woonwijk Heerlerbaan;
- Gelet op het gegeven dat de ontwikkeling van Hoogveld achterblijft, hetgeen volgens Kerkrade vanwege de krimp structureel zal zijn, alsmede gelet op de omstandigheid dat het overgrote deel van de inwoners van Heerlerbaan aan de oostzijde woont, opteert Kerkrade voor een herstructurering van het winkelcentrum Giesen-Bautsch, volledig op de huidige locatie zoals in de Tenstone-visie. Wanneer die herstructurering niet slaagt gaat Kerkrade voor het zogenoemde haltermodel;
- In de toelichting wordt ten aanzien van de vestiging van een grootschalige supermarkt nabij het stadion (AH-XL) volgens Kerkrade niet duidelijk genoeg aangegeven dat het een breed gedragen standpunt betreft en Kerkrade hier niet alleen in staat. Ook geeft Kerkrade aan dat AH inmiddels over een rechtsgeldige vergunning voor vestiging van een supermarkt in het stadion beschikt;
- Gelet op de argumentatie die aan het onderhavige bestemmingsplan ten grondslag ligt, is Kerkrade van mening dat de bestemmingsregeling anders vorm had moeten worden gegeven. De brede detailhandelsbestemming zoals deze nu opgenomen is, is volgens Kerkrade niet op zijn plaats.

Reactie gemeente

Wij zijn met de gemeente Kerkrade van mening dat Heerlerbaan inderdaad een winkelcentrum moet krijgen dat past bij de wijkverzorgende functie, waarbij onze voorkeur uitgaat naar concentratie op één locatie. De stelling dat het standpunt dat de grootschalige supermarkt nabij het stadion moet komen, breed gedragen is, willen wij toch enigszins nuanceren. Onze gemeente heeft destijds de procedures tegen de bouwvergunning gestaakt om de zaak in Parkstad-verband te kunnen bespreken. Die overleggen hebben uiteindelijk tot het door Kerkrade omschreven compromis geleid.

Brandweer Zuid-Limburg, postbus 35, 6269 ZG Margraten

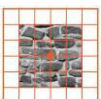
Wat opvalt is dat het plangebied binnen het effectgebied ligt van een nabijgelegen lpg-tankstation. De aanwezigheid van het tankstation heeft invloed op het plangebied. De brandweer typeert dit met het scenario "een calamiteit rond het lpg-tankstation dat resulteert in een warme BLEVE". Er wordt gevraagd om in het bestemmingsplan aanvullende eisen voor toekomstige bouwplannen op te nemen en aandacht te hebben voor de bluswatervoorziening.

Reactie gemeente

Als het door de brandweer aangehaalde scenario BLEVE optreedt, dan zal dit ter plaatse van het LPG-vulpunt van Truckstop Brouwers zijn. Dit vulpunt is op circa 260 meter van de grens van het onderhavige plangebied gelegen. Tussen de plangrens en het vulpunt zijn de autowasstraat van het tankstation en een gebouw van 1 etage (50 x 50 meter) opslag van de Hiero gelegen. Het door de brandweer omschreven scenario en daaruit volgende advies moet ons inziens gelet op het vorenstaande enigszins genuanceerd worden. Zoals de brandweer zelf aangeeft, is de ruimtelijke relevantie - nu geen nieuwbouw is voorzien - van het overgrote deel van de voorgestelde maatregelen niet gegeven. Overigens is het onvoldoende aanwezig zijn van bluswater een feit ongeacht welk scenario optreedt.

Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen primaire oppervlaktewateren, hemelwaterbuffers of rioolwatertransportleidingen. Ook ligt het plan niet in een



grondwaterbeschermingsgebied of beheersgebied van Rijkswaterstaat. De waterparagraaf beschrijft niet of de bestaande gebouwen voldoen aan de uitgangspunten voor een duurzaam watersysteem. Het heeft de voorkeur hier aandacht aan te besteden.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het permanent bestemmen van de reeds aanwezige supermarkten en niet ter legalisatie van de bestaande bebouwing. Derhalve zien wij geen reden om te onderzoeken of het bestaande gebouw voldoet aan de door het Waterschap Roer en Overmaas bedoelde eisen.

