

Bijlage 1

Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten)''

(behorende bij besluit 2012/33380)

1 Algemeen

Op 19 juli 2011 heeft het college het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (Supermarkten)" geaccordeerd. Het bestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 28 juli 2011 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 5 zienswijzen ontvangen.

De indieners zijn achtereenvolgens:

1. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kerkrade, Postbus 600, 6440 AP Kerkrade, per brief van 5 september 2011, hierna verder te noemen "reclamant 1";
2. Wyckerveste, Roda JC Ring 101, 6466 NH Kerkrade, per brief van 5 september 2011, hierna verder te noemen "reclamant 2";
3. Boekel de Nerée te Amsterdam, per brief/fax van 6 september 2011, namens Tenstone B.V., hierna verder te noemen "reclamant 3";
4. Neelis omgevingsrechtjuristen te Merkelbeek, per brief van 7 september 2011, namens Service-Station Valkenhuizen Jo Brouwers B.V., hierna te noemen "reclamant 4";
5. Poelmann Van den Broek Advocaten te Nijmegen, per fax/brief van 19 september 2011, namens Jan Linders en Lidl, hierna te noemen "reclamant 5".

2 Ontvankelijkheid

Overschrijding termijn

Het ontwerp-bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)" heeft met ingang van 28 juli 2011 tot en met 7 september 2011 ter inzage gelegen.

Gemachtigde van reclamant 5 heeft per fax en per brief gedateerd op 19 september 2011 een zienswijze ingediend. De termijn voor het indienen van een zienswijze eindigde op 7 september 2012. De zienswijze is derhalve te laat (lees: buiten de termijn) ingediend en reclamant is daarmee in principe niet ontvankelijk.

In het verlengde van het bepaalde in artikel 6:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is onderzocht of voren omschreven termijnoverschrijding mogelijk verschoonbaar is. In dat kader is aan gemachtigde van reclamant de gelegenheid geboden om een toelichting te geven op de redenen voor de termijnoverschrijding.

De in de brieven van respectievelijk 19 september en 3 oktober 2011 door gemachtigde van reclamant aangedragen argumenten vormen geen aanleiding om op het standpunt ter zake de niet-ontvankelijkheid terug te komen. Reclamant 5 is derhalve niet-ontvankelijk in haar zienswijzen.

In hoofdstuk 4 zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening overigens (wel) ambtshalve bij de overige inhoudelijke opmerkingen van reclamant 5 worden ingegaan. Hierbij geldt dat een gedeelte van de zienswijzen van reclamant 5 reeds worden beantwoord doordat deze (deels) gelijkkluidend zijn aan de zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 4.

3. Zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kerkrade (hierna: reclamant) kan zich niet verenigen met de in het onderhavige bestemmingsplan gemaakte keuzes en gaat er vanuit dat wordt afgezien van het doorzetten van de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

Reclamant begint haar betoog met een korte opsomming van de voor het plangebied en de directe omgeving relevante gebeurtenissen, namelijk:

- Begin van deze eeuw (grootweg de periode 2000-2004) zijn een vestiging van Praxis, Karwei en Kwantum - in het kader van een door Kerkrade en Heerlen ingezet herhuisvestingstraject - verplaatst van de Heerlerbaan/Locht naar een in de directe nabijheid van het Parkstad Limburg Stadion gelegen bedrijfsverzamelgebouw. De vrijkomende panden zouden niet meer voor perifere detailhandel worden benut;
- In het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan Heerlerbaan hebben de gronden aan de Heerlerbaan 239 een bedrijfsbestemming gekregen;
- In 2006 is de vestiging aan de Heerlerbaan 239 van een Aldi, Plus en DA middels een tijdelijke vrijstelling mogelijk gemaakt. Deze tijdelijkheid lag expliciet in een overeenkomst tussen Heerlen, Stichting Weller Wonen, Meyers Plusmarkten en Aldi vast;
- Nu (grootweg 2011) wordt de oorspronkelijk tijdelijke bestemming permanent gemaakt.

Hieruit blijkt duidelijk dat de locatie zich anders heeft ontwikkeld dan gepland.

Reactie gemeente

In het algemeen kan worden aangegeven dat de beschrijving van de chronologie op zich juist is met dien verstande dat deze niet geheel compleet is. Dat laat onverlet dat vaststaat dat de supermarkten in het plangebied inmiddels enkele jaren ter plaatse zijn gevestigd. Hierop zal in het vervolg nog worden ingegaan.

3.1.1 Zienswijze 1

Vanwege de uitermate summiere, onjuiste en onvolledige beantwoording in de bestemmingsplantoelichting van haar inspraakreactie ziet reclamant zich - ondanks het alsnog voorleggen van het initiatief aan de regionale toetsingscommissie - genoodzaakt een zienswijze in te dienen.

Reclamant stelt reeds ten tijde van de voorgenomen tijdelijke vrijstelling vraagtekens geplaatst te hebben bij het tijdelijke karakter van de supermarkten ter plaatse. Tevens waren er twijfels bij het idee om een bipolair winkelcentrum voor de buurt Heerlerbaan te creëren. Een dergelijk winkelcentrum vindt reclamant niet passen bij de maat van de woonwijk Heerlerbaan.

Reactie gemeente

Het realiseren van een bipolair winkelcentrum is indertijd ingegeven door het standpunt van de toenmalige eigenaar van Giesen-Bautsch. Die eigenaar wilde destijds geen medewerking verlenen aan een herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum. Door deze opstelling was - in de periode 2006-2007 - een zogenoemd haltermodel het enig mogelijke alternatief.

Daarbij leek het de gemeente vanwege de ontwikkeling van de woonwijk Hoogveld aan de westkant van de Heerlerbaan destijds niet onlogisch om over te gaan tot een verschuiving van het winkelcluster in westelijke richting.

Door de in uitvoering zijnde uitbreiding van Heerlerbaan met de wijk Hoogveld komt het winkelcentrum aan de Heerlerbaan immers in het geografische centrum van de wijk te liggen.

Gelet op de inhoud van de ingediende zienswijze is voorts vanuit het oogpunt van de zorgvuldigheid besloten tot het doen uitvoeren van een distributie-planologisch onderzoek (hierna: "DPO").

Het winkelaanbod van Heerlerbaan is (thans) verdeeld over twee winkelclusters.

In het door BRO opgestelde DPO wordt daaromtrent onder meer het navolgende aangegeven:

"Om aan de toenemende vraag naar gemak en conform te voldoen en om de concurrentie van met name Spekholzerheide en AH XL het hoofd te bieden is een (moderne) winkelconcentratie gewenst. In dit winkelgebied dienen de inwoners van de wijk terecht te kunnen voor zowel hun boodschappen als de belangrijkste niet-dagelijkse artikelen. Het winkelgebied dient daarnaast goed en eenvoudig bereikbaar te zijn. Op deze manier wordt een toekomstbestendig winkelgebied gecreëerd." (verwezen wordt naar pagina 20).

Voor wat betreft het plangebied is van belang dat uit het DPO samengevat blijkt dat een detailhandelsprogramma van in totaal 3.000 – 4.500 m² vwo (omgerekend 3.750 – 5.625 m² bvo) voldoende is om tot een sterk wijkwinkelcentrum te komen (vgl. pagina 31 DPO).

Hieruit volgt aldus dat de ontwikkelingen in het plangebied aansluiten bij hetgeen vanuit een normaal economisch functioneren aanvaardbaar c.q. acceptabel is.

De visie van reclamant dat sprake is van een winkelcentrum dat niet past bij de "maat van de woonwijk Heerlerbaan" wordt dan ook niet gevolgd.

Ten slotte is van belang dat het in deze gaat om het planologisch verankeren van reeds jarenlang in de wijk Heerlerbaan gevestigde supermarkten.

Zienswijze 1 ongegrond

3.1.2 Zienswijze 2

Volgens reclamant wordt er in de beantwoording van haar inspraakreactie nauwelijks in gegaan op de excentrische ligging van de winkels en de noodzaak van een integrale visie voor de gehele Heerlerbaan. Ook is reclamant van mening dat het onderhavige plan bijdraagt aan een versterkte overlapping met het winkelgebied Spekholzerheide in Kerkrade West.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de ligging van de winkel is van belang dat centraal staat de vraag of de in het plan voorziene ontwikkeling ter plaatse vanuit planologisch oogpunt gezien mogelijk c.q. wenselijk is. Die vraag wordt bevestigend beantwoord.

Los van het gegeven dat de winkels inmiddels meer dan 6 jaar ter plaatse zijn gevestigd, geldt immers dat de ligging niet zodanig van aard is dat ontwikkeling daardoor planologisch onacceptabel zou zijn. Daarbij komt dat de supermarktlocatie aan de Heerlerbaan op een goede bereikbare en centrale locatie in het verzorgingsgebied is gelegen.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is dan ook geen sprake van een "excentrische ligging van de winkels".

In aansluiting op het voorgaande geldt dat uit het DPO volgt dat de ontwikkeling ter plaatse passend is gezien vanuit een normaal economisch functioneren.

Ten aanzien van de integrale visie geldt het navolgende.

De noodzaak tot een integrale visie voor de gehele Heerlerbaan staat op zich niet ter discussie in die zin dat reeds een visieontwikkeling is opgestart waaraan betrokken partijen deelnemen. De eerste besprekingen hebben reeds plaatsgevonden. De visieontwikkeling staat echter niet weg aan de planologische ontwikkeling zoals die thans voorligt in het door reclamant bestreden bestemmingsplan.

Voor wat betreft de reactie ten aanzien het visietraject en de excentrische ligging wordt tevens verwezen naar het gestelde in paragraaf "3.1.4 Zienswijze 4" en paragraaf "3.3.3 Zienswijze 3".

Voor wat betreft de goede ruimtelijke ordening in relatie tot het positief bestemmen van de reeds ter plaatse gevestigde supermarkten zij opgemerkt dat het positief bestemmen kan worden gezien als een vorm van goede ruimtelijke ordening.

Dat geldt te meer indien sprake is van bestaande supermarkten en blijkt dat het positief bestemmen van de supermarkten niet leidt tot een vorm van duurzame ontwrichting van de voorzieningsstructuur en bovendien vanuit planologisch oogpunt gezien (onder andere locatie en de behoefte aan een wijkverzorgend winkelcentrum) wenselijk is.

Zienswijze 2 ongegrond

3.1.3 Zienswijze 3

Reclamant is van mening dat met de passage "*dat de gemeente Kerkrade vasthoudt aan de ontwikkeling van de megasupermarkt in het Parkstad Limburg Stadion*" op pagina 12 van de toelichting de indruk wordt gewekt dat de gemeente Kerkrade voor wat betreft de wenselijkheid van de vestiging van een megasupermarkt in het stadion alleen staat.

Reclamant wijst er achtereenvolgens op dat:

- de Parkstadraad na breed beraad heeft ingestemd met de vestiging van een megasupermarkt;
- die instemming is opgenomen in de regionale retailstructuurvisie 2010-2020;
- AH beschikt over een rechtsgeldige vergunning voor de vestiging van een XL in het stadion.

Reclamant gaat er vanuit – en ziet dat ook graag in de toelichting terug – dat Heerlen en de binnen het plangebied gevestigde ondernemers in de onderhavige procedure voldoende rekening houden met de hiervoor genoemde omstandigheden.

Reactie gemeente

De mening van reclamant dat met de passage "*dat de gemeente Kerkrade vasthoudt aan de ontwikkeling van de megasupermarkt in het Parkstad Limburg Stadion*" de indruk wordt gewekt dat de gemeente Kerkrade voor wat betreft de wenselijkheid van de vestiging van een megasupermarkt in het stadion alleen staat, is niet juist althans die indruk heeft de gemeente zeker niet willen wekken.

Om dat ook tot uiting te brengen zal in de plantoelichting een passage worden opgenomen waaruit volgt dat de ontwikkeling van de megasupermarkt in het Parkstad Limburg Stadion een ontwikkeling is die reeds op regioniveau is geaccordeerd.

Overigens is het respecteren van bestaande rechten c.q. afgestemde ontwikkelingen uiteraard uitgangspunt; ook bij de invulling van het thans voorliggende plangebied. Daaraan wordt nog toegevoegd dat de in het plan voorziene ontwikkeling past binnen de huidige mogelijkheden dan wel niet in strijd is met reeds op regioniveau afgestemde ontwikkelingen.

Zienschwize 3 deels gegrond, deels ongegrond

3.1.4 Zienschwize 4

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt vermeld dat *"gestreefd wordt naar een integrale visie voor het hele winkelgebied Heerlerbaan op basis van de afweging welke van de voornoemde visies (of wellicht een combinatie daarvan) het meest realistisch en het best uitvoerbaar is en het meest in het belang van is van een goede ruimtelijke ordening."* Reclamant opteert, zoals ook al uit zienschwijzen 1 en 2 blijkt, voor een andere locatie en deelt mede dat ook de gemeente Heerlen kenbaar maakt dat de huidige situatie beperkingen heeft.

Reclamant is gelet op het vorenstaande van mening dat met dit bestemmingsplan geen goede ruimtelijke ordening wordt nagestreefd, maar een illegale situatie wordt gelegaliseerd.

Gelet op de argumentatie (het voorkomen van een illegale situatie in verband met het eindigen van de tijdelijke vrijstelling) die aan het onderhavige bestemmingsplan ten grondslag ligt, zou de bestemming volgens reclamant uitsluitend betrekking moeten hebben op het toestaan van de huidige supermarkten.

Reclamant is van mening dat de gemeente Heerlen hierop in de beantwoording van de overlegreactie (pag. 42 van de toelichting) had moeten reageren.

Reactie gemeente

In aanvulling op ons standpunt naar aanleiding van zienschwize 1 van reclamant. Naar aanleiding van onder andere de door reclamant ingediende zienschwize is besloten nog meer vaart te zetten achter het aangekondigde visietraject.

Onder leiding van een gemeentelijk projectleider is reeds gestart met het inventariseren van alle voor het opstellen van een visie voor het centrum van Heerlerbaan relevante zaken.

Voor wat betreft de positieve bestemming van de ter plaatse gelegen supermarkten is van belang om na te gaan of sprake is van goede ruimtelijke ordening. In dat kader is van belang om na te gaan of sprake kan zijn van een vorm van duurzame ontwrichting.

Verwezen wordt naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vgl. ABRS 10 juni 2009, 200808122/1/R3 en ABRS 27 april 2011, 200907712/1/R3 (LJN: BQ2679).

Voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector, is niet van doorslaggevende betekenis of er sprake is van een overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Van belang is dat voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun regelde inkopen kunnen doen.

Van een duurzame ontwrichting is geen sprake. Voor de onderbouwing van dat standpunt wordt onder meer verwezen naar het door bureau BRO uitgevoerde distributie-planologisch onderzoek (DPO). In die zin is aldus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Zienschwize 4 ongegrond

3.1.5 Zienschwize 5

Reclamant is het pertinent oneens met de beantwoording van haar overlegreactie (pag. 42 plantoelichting) dat het aantal toegenomen retailmeters – 3.500 m² – er feitelijk niet toe doet,

omdat deze er al vijf jaar zijn. Volgens reclamant moeten de blijvende effecten op de retail in de omgeving, onder andere op Kerkrade-West, eerst worden onderzocht voordat de planprocedure kan worden voortgezet.

Reactie gemeente

Inmiddels is – zoals hiervoor reeds aangehaald – naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen (waaronder de onderhavige) een DPO uitgevoerd. Uit dit DPO blijkt dat geen sprake is van een aanzienlijke toename en dat van een vorm van duurzame ontvruchting ook geen sprake is.

Gelet hierop is het vanuit planologisch oogpunt (“goede ruimtelijke ordening”) niet onwenselijk c.q. onmogelijk om de reeds in gebruik zijnde vierkante meters permanent als detailhandel te bestemmen; gelet op de behoefte en de uitkomsten van het DPO wordt het definitief bestemmen van de locatie ten behoeve van de vestiging van supermarkten – mede tegen de achtergrond van het aanwezig zijn van een concrete behoefte en marktruimte – als planologisch mogelijk beschouwd.

Zienswijze 5 Gegrond voorzover het de aangehaalde passage uit de plantoelichting betreft, voor het overige ongegrond aangezien het uitgevoerde dpo geen blijk geeft van een duurzame ontvruchting van de voorzieningenstructuur.

3.2. Reclamant 2

Volgens reclamant is het voor een goed begrip van de context waarbinnen hij zijn zienswijze indient noodzakelijk om een korte schets van de historie te geven.

Korte schets reclamant

Reclamant heeft in 2004 een nieuwe gebruiker in de vrijkomende winkellocatie van Kwantum aan de Locht 2 gevestigd. Begin 2005 werd reclamant er door de raadsman van Heerlen op attent gemaakt dat er een kwalitatieve verplichting op die locatie was gevestigd. In overleg met de gemeente Heerlen is er uiteindelijk door een koppeling met het project (revitalisering) Heerlerbaan te maken een oplossing voor de gerezen problemen gevonden.

In het verlengde van die kwestie was het noodzakelijk om een oplossing te zoeken voor de tegenstrijdige belangen van Kerkrade en Heerlen in verband met de verplaatsing van de Praxis, de Karwei en de Kwantum naar het Parkstad Limburg Stadion. Door de aankoop van de voormalige panden van Praxis en Karwei en vervolgens de verkoop aan Weller zijn de gerezen geschillen volgens reclamant opgelost.

Reactie gemeente

De door reclamant geschetste historie van de gebeurtenissen met betrekking tot het perceel Heerlerbaan 239 of zijn directe omgeving is ons inziens op hoofdlijnen een juiste weergave.

3.2.1 Zienswijze 1

Op pagina 12 van de toelichting wordt gesteld dat:

"De beoogde vestiging van de drie detailhandelsvestigingen in de panden ter plaatse van Heerlerbaan 239 voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Parkstad. Het betreft hier geen uitbreiding van supermarkten, maar van verplaatsing vanuit oude, niet meer volledig toegeruste locaties binnen het gebied Giesen Bautsch. Er is dus geen sprake van verruiming van het aanbod in dagelijkse artikelen op deze locatie.

Reclamant twijfelt aan de juistheid van de stelling dat er geen sprake is van een verruiming van het metrage van de supermarkten en verwijst daarbij naar de raadsinformatiebrief van 29 maart

2011. Reclamant verzoekt om een opgave van het aantal meters op de verlaten locaties en de huidige meters aan de Heerlerbaan.

Reactie gemeente

Reclamant stelt dat bij de verplaatsing een verruiming van het aantal m² heeft plaatsgevonden. De locatie van de Plus omvatte 1038 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en de locatie van de Aldi omvatte 619 m² bvo, terwijl de supermarkten op dit moment in totaal 2800 bvo m² tot hun beschikking hebben.

Hiermee staat vast dat in die zin een uitbreiding van 1.100 m² detailhandel heeft plaatsgevonden ten opzichte van de voorheen aanwezige feitelijke situatie.

De twijfel die reclamant bij de juistheid van de bedoelde passage in de toelichting heeft, is juist en de toelichting zal op dat onderdeel worden aangepast.

Dat neemt niet weg dat uit het DPO blijkt dat de voorziene ontwikkeling (positief bestemmen bestaande supermarkten) niet leidt tot duurzame ontwrichting.

Zienswijze 1 Gegronnd voorzover het de aangehaalde passage uit de plantoelichting betreft, voor het overige ongegrond aangezien het uitgevoerde dpo geen blijk geeft van een duurzame ontwrichting.

3.2.2 Zienswijze 2

Reclamant geeft aan dat Weller het pand Heerlerbaan 239 destijds met een flinke korting heeft kunnen aankopen om zodoende de ter plaatse geplande woningbouwontwikkeling financieel haalbaar te maken. Doordat in het onderhavige bestemmingsplan de supermarkten permanent worden toegestaan, is er geen sprake meer van een tijdelijk karakter.

Reclamant geeft aan destijds onder de voorwaarde dat de huisvesting van de supermarkten een tijdelijk karakter zou hebben, mee te hebben gewerkt aan de verkoop van de locatie. Ook heeft meegespeeld dat reclamant een bijdrage wilde leveren aan de financiële haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling en daarbij ook eventueel een rol voor zichzelf zag in de toekomstige ontwikkeling.

Ook is reclamant van mening dat de gesloten overeenkomst de supermarkten, Weller en Tenstone niet dwingend oplegt medewerking te verlenen aan de uitvoering van de nog op te stellen winkelvisie.

Gelet op het vorenstaande vreest reclamant in 2005 een te groot offer te hebben gebracht.

Reactie gemeente

De gemeente is geen partij in de overeenkomst tussen reclamant enerzijds en Woningstichting Weller anderzijds. In die zin staan de civielrechtelijke afspraken tussen partijen – voor zover aan de orde – geheel los van het thans voorliggende bestemmingsplan en de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden van de gemeente in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Het visietraject is – zoals reeds aangegeven bij de beantwoording van de zienswijzen van reclamant – inmiddels opgestart en overigens ook in volle gang.

Zienswijze 2 ongegrond

3.2.3 Zienswijze 3

Reclamant verzoekt Heerlen om het tijdspad aan te geven voor de totstandkoming van een nieuwe integrale visie, op basis van een afweging van de visies van Tenstone en Weller, op het gehele winkelgebied Heerlerbaan en dit tijdspad dwingend aan beiden op te leggen.

Reactie gemeente

Het streven is er op gericht om – na overleg met betrokken partijen – eind 2012 een gemeentelijke visie vast te (laten) stellen.

De op dit moment voorziene vervolgstappen komen er op neer dat de uitwerking van de visie door betrokken partijen (Tenstone, Weller en gemeente) in 2013 kan plaatsvinden zodat – indien nodig – in 2014 de planprocedure kan worden opgestart.

Afhankelijk van de looptijd van de planprocedure kan vervolgens worden gestart met de uitwerking van het plan c.q. de realisatie.

Zienswijze 3 ongegrond

3.3 Reclamant 3

3.3.1 Zienswijze 1

Reclamant is van mening dat Heerlen in het inspraakverslag slechts zeer summier in gaat op:

- het door Tenstone ingediende plan voor Giesen-Bautsch;
- de opmerkingen met betrekking tot de tussen gemeente en Weller gesloten vaststellingsovereenkomst;
- de stelling dat het winkelcentrum qua oppervlakte en structuur van het aanbod voldoet aan de eisen van deze tijd;
- het in de in inspraakreactie gestelde ten aanzien van strijdigheid met achtereenvolgens: het recht, een goede ruimtelijke ordening, het gemeentelijke en regionale (detail)handelsbeleid, het motiverings-, het fair-play en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens reclamant reageert de gemeente op alle hiervoor genoemde punten met een verwijzing naar het gemeentelijk streven naar een geclusterd buurtwinkelcentrum voor Heerlerbaan waarbij de locatie van dit winkelcentrum af zal hangen van het nog te volgen visietraject. Reclamant stelt dat het zonder een duidelijke toekomstvisie voor het gebied Heerlerbaan in gang zetten van een bestemmingsplanprocedure in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dus in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de verwijzing van reclamant naar haar inspraakreactie ter zake de tussen de gemeente en Weller gesloten vaststellingsovereenkomst geldt allereerst dat thans sprake is van het in procedure brengen van een bestemmingsplan waarbij de inhoud van die overeenkomst geen rol speelt c.q. heeft gespeeld. De eventuele civielrechtelijke verplichtingen van partijen staan geheel los van de publiekrechtelijke positie van de gemeente, welke positie er op is gericht om te komen tot de vaststelling van een bestemmingsplan dat past binnen het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het door reclamant aangevoerde dat het winkelcentrum qua oppervlakte en structuur van het aanbod voldoet aan de eisen van de tijd is – vanuit ruimtelijk oogpunt bezien – op zichzelf niet relevant voor de beantwoording van de vraag of de huidige supermarkten op de locatie Heerlerbaan 239 permanent kunnen worden bestemd.

Het vorenstaande geldt tevens voor het door Tenstone ingediende plan voor de locatie Giessen-Bautsch.

Voor wat betreft het standpunt van reclamant dat onvoldoende zou zijn ingegaan op de inspraakreactie van reclamant is van belang dat wel degelijk is ingegaan op de door reclamant naar voren gebrachte aspecten.

In dit kader wordt verwezen naar de toelichting behorend bij het bestemmingsplan; meer specifiek naar het verslag van de inspraak en van het gevoerde overleg.

Zienswijze 1 ongegrond

3.3.2. Zienswijze 2

Reclamant is van mening dat geen sprake is van een "belangenafweging".

Het standpunt van reclamant dat geen sprake zou zijn van een belangenafweging is niet juist nu uit de toelichting behorend bij het bestemmingsplan wel degelijk volgt dat de relevante belangen zijn gezien en ook zijn afgewogen. Dat de gemeente het belang van een evenwichtige verzorgingsstructuur in de wijk Heerlerbaan vooropstelt en niet enkel de belangen van reclamant wenst te beschermen, betekent geenszins dat geen sprake is van een goede belangenafweging. Integendeel.

De huidige structuur en het DPO wijzen uit dat de reeds lang in de wijk Heerlerbaan gevestigde supermarkten (welke inmiddels circa 6 jaar ter plaatse zijn gevestigd) voor de bewoners van de wijk behouden moeten blijven om zodoende te kunnen blijven voorzien in de behoefte. Het voorzieningenniveau wordt daarmee verstrekt zonder dat sprake is van een vorm van duurzame ontwrichting.

Gelet op de ligging van de betreffende supermarkten en de ter plaatse geldende bestemming "bedrijven" is het toekennen van de bestemming "detailhandel" aan de reeds ter plaatse gevestigde supermarkten vanuit planologisch oogpunt gezien wenselijk en acceptabel.

Hierbij geldt dat de gemeente een zekere vorm van beleidsvrijheid toekomt; binnen de grenzen van die vrijheid is op goede gronden gekozen voor de mogelijkheid om de reeds bestaande supermarkten positief te bestemmen.

Het belang van reclamant is met name gelegen in een concurrentiebelang.

Voor zover de zienswijzen zijn ingegeven door concurrentievrees, bestaat geen aanleiding om in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter zake regulerend op te treden.

Vgl. o.a. ABRS 3 augustus 2005, 200501174/1 (LJN: AU0421) en
ABRS 12 november 2008, 200707835/1 (LJN: BG4076).

Vastgesteld wordt dat de zienswijze van reclamant voortvloeit uit een vrees voor een bepaalde vorm van concurrentie. Het gaat in dat kader onder meer om het middels het bestemmingsplan planologisch mogelijk maken van "detailhandel".

In die zin komt de zienswijze ook voor ongegrondverklaring in aanmerking.

Zienswijze 2 ongegrond

3.3.3 Zienswijze 3

Reclamant is van mening dat het onderhavige bestemmingsplan in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) tot stand is gekomen.

Volgens reclamant wordt er geen "verantwoording" gegeven over de keuze van de bestemmingen.

Volgens reclamant ontbreken in de toelichting:

- de verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen van bestemmingen;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; en
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Daarbij wijst reclamant eveneens uitdrukkelijk op de wijziging van artikel 3.1.6 Bro als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Als gevolg van deze wijziging dient regionale afstemming plaats te vinden van de behoefte. Deze afstemming heeft volgens reclamant niet of niet in voldoende mate plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Bestreden wordt dat het onderhavige bestemmingsplan in strijd met de door reclamant aangehaalde wettelijke bepaling tot stand is gekomen. De keuze voor het permanent bestemmen van de reeds in het plangebied gelegen supermarkten is immers wel onderbouwd en in dat kader wordt onder meer verwezen naar de toelichting.

In die toelichting worden de resultaten van het onderzoek naar de bij het bestemmingsplan betrokken belangen ook weergegeven. In aanvulling daarop geldt dat daaraan is toegevoegd de naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen door BRO opgestelde DPO.

Voor wat betreft de visie van reclamant ten aanzien van de status en omvang van Giessen-Bautsch zij opgemerkt dat die visie los staat van de keuze van de gemeente om te komen tot het permanent bestemmen van de in het plangebied gelegen supermarkten.

Die keuze is gebaseerd op een planologische afweging waarbij rekening is gehouden met de feitelijke situatie en de uitkomsten van het DPO.

Uit de zienswijze blijkt dat reclamant mogelijk niet bekend is met de inhoud en strekking van de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 27 september 2011 (met als kenmerk IenM/BSK-2011/127068) waarin aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt medegedeeld dat het Barro vooralsnog niet in werking treedt.

De zienswijze van reclamant worden op dit onderdeel dan ook ongegrond verklaard.

Los van voormeld formele aspect kan – zeker nadat een buurgemeente besloten heeft om een zienswijze in te dienen – niet worden ontkend dat nadere afstemming nodig c.q. gewenst is. In die zin wordt de zienswijze gegrond verklaard.

Zienswijze 3 deels gegrond, deels ongegrond.

3.3.4 Zienswijze 4

Reclamant geeft aan niet bekend te zijn met de ontwikkeling van het nieuwbouwgebied Hoogveld of op welke termijn deze ontwikkelingen plaats zullen vinden.

Reclamant is van mening dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt welke – ongewenste – verkeersstromen zullen ontstaan wanneer het winkelcentrum niet in westelijke richting zal worden verplaatst. Een onderzoek door een ter zake deskundig bureau ontbreekt.

Reactie gemeente

De ontwikkeling van Hoogveld zal tot een geografische verplaatsing van het hart van de wijk leiden (vgl. pagina 35 van de Beleidsnota Detailhandel Heerlen 2003).

Voor wat betreft de ontwikkeling van Hoogveld wordt verwezen naar de toelichting behorend bij het bestemmingsplan ("bestaande winkelconcentratie Heerlerbaan").

Voor wat betreft de verkeersstromen is van belang dat ingenieursbureau DHV onderzoek heeft verricht naar de verkeersaspecten. Uit dat onderzoek volgt dat de verkeersaspecten (met uitzondering van laden en lossen) niet in de weg staan aan het nu voorliggende bestemmingsplan. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze zienswijzennota gevoegd.

De conclusie van DHV inhoudende dat er op korte termijn maatregelen moeten worden getroffen om de huidige onoverzichtelijke laad- en lossituatie te verbeteren, worden gedeeld. De voorgestelde oplossing is om het laden en lossen te laten plaatsvinden aan de Hambeukerboord. Deze straat kent een lagere intensiteit waardoor het voor vrachtverkeer eenvoudiger is om achteruit in te parkeren.

Wel zal hiervoor een voorziening aangelegd moeten worden aangezien momenteel geen opening is aan de achterzijde van het pand. De locatie van het laad- en losverkeer komt dan naast de uitgang van het parkeerterrein te liggen. Om deze verkeersstromen uiteen te trekken, is het mogelijk om de uitgang van het parkeerterrein te verplaatsen naar andere hoek van het terrein, zuidoost-waarts.

Zienswijze 4 ongegrond

3.3.5 Zienswijze 5

In de toelichting wordt gesteld dat het winkelcentrum Giesen-Bautsch niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd vanwege de beperkte oppervlakte, de ligging en de structuur van het aanbod. Reclamant volgt deze redenering niet.

Het winkelcentrum voldoet volgens reclamant wel degelijk aan de eisen van deze tijd, heeft een volledig aanbod en is juist centraal binnen het verzorgingsgebied gelegen. Reclamant verwijst ter onderbouwing onder andere naar hoofdstuk 2 van de "Retailstructuurvisie 2010-2020" (Parkstad Limburg) waarin staat dat één van de sterke punten van Giesen Bautsch is dat er geen leegstand is, dat er een moderne supermarkt aanwezig is en dat er een compleet pakket aan dagelijkse boodschappen aangevuld met niet-dagelijks aanbod te vinden is.

Zulks in tegenstelling tot de supermarktlocatie aan de Heerlerbaan.

Andere argumenten (bron: pagina 17 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de herontwikkeling c.q. uitbreiding van het winkelcentrum Giesen Bautsch) die volgens reclamant spreken tegen de ontwikkeling van een winkelcentrum aan de Heerlerbaan en voor ontwikkeling op de locatie van het huidige winkelcentrum Giesen Bautsch zijn:

- op de locatie Heerlerbaan is geen combinatie mogelijk met andere sociaal-maatschappelijke wijkverzorgende voorzieningen;
- verkeersveiligheid: de Heerlerbaan is voor fietsers lastig over te steken;
- verkeersafwikkeling in relatie tot het drukke verkeer op de Heerlerbaan;
- gewenste uitstraling. Een sfeervol wijkwinkelcentrum in een groene setting is moeilijk te realiseren langs de Heerlerbaan, gelet op de aanwezigheid van veel grootschalige bedrijven langs deze weg;

- Weller Shopping blijft ondanks toekomstige woningbouw in Hoogveld, meer decentraal liggen in het primaire verzorgingsgebied dan winkelcentrum Giesen Bautsch;
- lastige bereikbaarheid van de Heerlerbaan voor de in omvang toenemende doelgroep senioren;
- een winkelcentrum langs de Heerlerbaan kan zich onvoldoende profileren ten opzichte van het Parkstad Limburg Stadion met een AH-XL en de andere hier gevestigde winkels.

Gelet op het vorenstaande is reclamant van mening dat de herontwikkeling van het huidige winkelcentrum Giesen Bautsch binnen het regionale en gemeentelijke retailbeleid past. Reclamant begrijpt dan ook niet waarom de gemeente kiest voor het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (Supermarkten)". Kortom het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd en er heeft geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Het winkelcentrum Giesen-Bautsch heeft weliswaar een goede ligging, maar is in ieder geval – blijkens het rapport van BRO – qua *omvang* te klein om te kunnen voorzien in de behoefte van een wijk met ca. 10.000 inwoners. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de reactie onder "3.3.1 Zienswijze 1".

Tegenwoordig verwachten consumenten overigens ook meer keuzevrijheid in het aanbod, waar supermarkten op inspelen door schaalvergroting. Het betreffende winkelcentrum heeft een wijkfunctie; binnen Heerlen zelfs een stadsdeelfunctie, maar heeft niet het bijbehorende aanbod. Het bestemmen van de locatie Heerlerbaan ten behoeve van de vestiging van de reeds ter plaatse gevestigde supermarkten is nodig om het huidige voorzieningenniveau voor de inwoners in ieder geval op peil te houden; met name nu er nog geen enkel concreet zicht bestaat op de mogelijke uitkomsten van het visietraject (en vervolgens de realisatie van dat visietraject in concreto).

Enkel de supermarkt in Giesen-Bautsch is onvoldoende voor een wijk van de omvang van Heerlerbaan en het volwaardig vervullen van de functie van wijkverzorgend winkelcentrum, hetgeen ook moge blijken uit het DPO-rapport van bureau BRO. Daaruit volgt tevens dat door het permanent bestemmen van de huidige supermarkten geen sprake is van duurzame ontwikkeling.

Het eerder door Tenstone ingediende alternatieve plan werd te laat ingediend om nog vóór afloop van de termijn van de tijdelijke vrijstelling voor de vestiging van supermarkten op de locatie Heerlerbaan 239 één nieuw winkelcentrum gereed te kunnen hebben. De aanvraag – welke dateert van na de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan – is overigens niet-ontvankelijk verklaard zodat in het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan daarmee geen rekening hoeft c.q. kan (te) worden gehouden.

Reclamant brengt naar voren dat één winkelcentrum in het hart van de wijk (wel) recht doet aan het in de Retailstructuurvisie neergelegde beleid. In die visie worden Giesen-Bautsch en Heerlerbaan 239 – noodgedwongen, vanwege de ontbrekende bereidheid tot samenwerking door de toenmalige eigenaar van Giesen-Bautsch – als twee separate clusters behandeld, terwijl de visie uitgaat van een samenhangende winkelcluster passend bij het verzorgingsniveau (pagina 72 en 78). Die opmerking is op zichzelf correct waarbij opmerking verdient dat het visietraject is gestart en dat doelstelling daarvan is om te bezien of één wijkverzorgend winkelcentrum tot de mogelijkheden behoort.

Voor het overige wordt hier volstaan met een verwijzing naar onze reactie onder "3.3.1 Zienswijze 1".

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de ligging van Giessen-Bautsch en de voorkeur ter zake de realisatie van één nieuw winkelcentrum; voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 5 deels gegrond, deels ongegrond.

3.3.6 Zienswijze 6

Reclamant is van mening dat de gemeente, gelet op de overeenkomsten uit 2006 en 2011, al zodanig vergaande afspraken met Weller heeft gemaakt dat met belangen van derden (waaronder reclamant) niet of nauwelijks meer rekening kan worden gehouden. Volgens reclamant is dit onzorgvuldig en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is dit volgens reclamant in strijd met het in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) neergelegde fair play-beginsel.

Een bestuursorgaan dient zijn bevoegdheden zonder vooringenomenheid uit te oefenen. Gelet op dit vereiste kan de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en Weller niet als basis voor het ontwerp bestemmingsplan dienen en moet de gemeente gericht onderzoek doen teneinde ook de schijn van vooringenomenheid weg te nemen.

Reclamant geeft aan dat de gemeente na onderzoek gemotiveerd aan moet kunnen geven welke planologische argumenten ten grondslag liggen aan het onderhavige bestemmingsplan. Reclamant is niet gebleken dat een dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden.

Uit de vaststellingsovereenkomst 2011 blijkt niet waarom de gemeente zo'n groot belang hecht aan het in stand houden van de Aldi en Plus op de locatie Heerlerbaan.

In de raadsinformatiebrief van 29 maart 2011 is volgens reclamant het enige mogelijk relevante argument genoemd: "het behouden voor de supermarkten voor de buurt". De argumenten dat er geen andere locatie beschikbaar zou zijn en dat het voorzieningenniveau in de buurt Heerlerbaan zou verminderen houden echter geen stand. Volgens reclamant is er ruimte ter plaatse van het winkelcentrum Giesen-Bautsch. In het voornemen tot herontwikkeling van Giesen-Bautsch is zelfs ruimte voor drie supermarkten. Hierdoor blijft ook het huidige voorzieningenniveau in stand.

In dezelfde raadsinformatiebrief wordt gesteld dat de aan Weller toegezegde ontwikkelpotentie van 3.750 m² "in relatie tot reeds gedane investeringen en de vaststellingsovereenkomst van 2006" gerechtvaardigd is. Reclamant gaat ook hier niet in mee.

Volgens reclamant blijkt uit het vorenstaande duidelijk dat het permanent bestemmen van de supermarkten aan de Heerlerbaan beleidsmatig niet past en herstructurering van het bestaande winkelcentrum Giesen-Bautsch beleidsmatig wel past.

Resumerend verzoekt reclamant om zijn zienswijzen gegrond te verklaren en af te zien van het verder in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan dat voorziet in een permanente – positieve – bestemming van de supermarkten aan de Heerlerbaan.

Reactie gemeente

Voor zover reclamant verwijst naar de overeenkomst uit 2006 wordt hier nogmaals opgemerkt dat eventuele civielrechtelijke verhoudingen tussen partijen in deze geen rol van betekenis spelen aangezien sprake is van een ruimtelijke afweging.

In die zin vindt er een ruimtelijke afweging plaats die geheel los staat van eventuele civielrechtelijke verhoudingen waarbij ook de gemeente betrokken kan zijn. In die zin is dan ook geen sprake van strijdigheid met enig rechtsbeginsel.

Voorts is al aangegeven dat het onmogelijk is gebleken om tijdig vóór het aflopen van de tijdelijke vrijstelling een andere ontwikkeling – waar reclamant naar verwijst – gereed te hebben en de bestaande winkels aldaar te vestigen c.q. te huisvesten.

Bij de belangenafweging (die plaatsvindt binnen de geldende concrete omstandigheden) is het

behoud van een behoorlijk voorzieningenniveau voor de inwoners van de wijk en het voorzien in een wijkverzorgend winkelcentrum doorslaggevend; dat uitgangspunt wordt ook nu herhaald.

Ook het gegeven dat de supermarkten ter plaatse reeds enkele jaren zijn gevestigd en dat de voorzieningestructuur daarmee niet onder druk is komen te staan, is meegenomen bij de afweging om die supermarkten permanent mogelijk te maken c.q. te bestemmen.

Gelet op de inhoud van de ingekomen zienswijzen en gelet op de relevante omstandigheden is overigens wel besloten het eerder aangekondigde visietraject met de nodige voortvarendheid in te zetten.

Zienswijze 6 ongegrond

3.4 Reclamant 4

3.4.1 Zienswijze 1

Reclamant geeft aan dat het opstellen van een bestemmingsplan ter overbrugging van de periode dat een integrale visie voor Heerlerbaan ontbreekt niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Uit de nog op te stellen visie kan blijken dat de supermarkten niet binnen het plangebied thuishoren en moeten verplaatsen.

Het bestemmingsplan is een instrument dat ziet op een periode van 10 jaar.

Deze periode kan gelet op het voorgaande niet worden overzien en daarmee staat voor reclamant vast dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onzeker is.

Ook wordt gebruik gemaakt van het privaatrecht, de vaststellingsovereenkomst, daar waar het publiekrecht instrumenten biedt om een vergelijkbaar resultaat te bereiken. Volgens reclamant levert dit een onrechtmatige doorkruising van het publiekrecht op.

Reactie gemeente

Het ontbreken van een integrale visie staat niet in de weg aan de mogelijkheid om de ter plaatse gevestigde supermarkten planologisch te verankeren.

Die planologische verankering vindt plaats middels vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan en is gebaseerd op planologische gronden.

In aansluiting daarop geldt dat is gebleken dat het permanent bestemmen van de supermarkten niet zal leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau en dat een en ander juist past binnen de behoefte zoals die voortvloeit uit de wijk.

Er zijn aldus goede planologische motieven om de supermarkten – waarvan thans niet kan worden beoordeeld of deze korter dan 10 jaar aanwezig zullen zijn – permanent te bestemmen. Het afwachten van het visietraject is in die zin niet aan de orde.

Zienswijze 1 ongegrond

3.4.2 Zienswijze 2

Reclamant stelt dat ingevolge de Beleidsnota Detailhandel 2003 winkels zoveel mogelijk dienen te worden geclusterd. Aangezien elders binnen Heerlerbaan een winkelcentrum ligt, is het aan de Heerlerbaan bestemmen van de supermarkten strijdig met dit beleid.

Verder wordt door reclamant aangegeven dat een detailhandelsbestemming van 3.500 m² aan de Heerlerbaan in strijd is met de Retailstructuurvisie Parkstad.

Die strijdigheid wordt volgens reclamant nog vergroot doordat de door Plus en Aldi verlaten locaties eveneens zijn ingevuld met detailhandel én de vestiging aan de Heerlerbaan aanzienlijk groter is dan de voormalige vestigingen.

Reactie gemeente

Hier kan worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording van de diverse zienswijzen inzake de distributie-planologische aspecten. Hieraan wordt nog toegevoegd dat clustering – blijkens het rapport BRO en het detailhandelsbeleid – de voorkeur heeft (indien mogelijk) en dat van clustering op de locatie Heerlerbaan juist sprake is.

Zienswijze 2 ongegrond

3.4.3 Zienswijze 3

Reclamant is van mening dat het toekennen van een detailhandelsbestemming is ingegeven ter voorkoming van een schadeclaim van Weller, Plus en/of Aldi en dat hier geen redenen van goede ruimtelijke ordening aan ten grondslag liggen. Daarnaast verlengt de gemeente - volgens reclamant – de destijds verleende tijdelijke vrijstelling via het bestemmingsplan op een wijze die in strijd is met de bedoeling van de wetgever.

Ook het expliciet stellen dat het onduidelijk is of de supermarkten het einde van de planperiode zullen halen, geeft blijk van een onzorgvuldige afweging en strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Hier kan grotendeels worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording onder “3.3.6 Zienswijze 6”. Het in planologische zin mogelijk maken van de vestiging van supermarkten ter plaatse (welke reeds jaren aanwezig zijn) staat in geen enkele relatie tot welke claim dan ook. Het gaat hier – zoals al eerder aangegeven – om een planologische afweging.

Het definitief bestemmen van de supermarkten is vanuit planologisch oogpunt bezien mogelijk en ook wenselijk; van de veronderstelde strijdigheid met de doelstellingen van de (plan)wetgever is geen sprake.

Zienswijze 3 ongegrond

3.4.4 Zienswijze 4

Reclamant is van mening dat een herstructurering van het winkelcentrum Giesen Bautsch door het definitief bestemmen van de winkels aan de Heerlerbaan onmogelijk wordt en stelt dat de detailhandelsvoorzieningen aan de Heerlerbaan hierdoor duurzaam worden ontwricht.

Reactie gemeente

Hier kan worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording van zienswijze 6 van reclamant 3. Voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector, is niet van doorslaggevende betekenis is of er sprake is van overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Van belang is of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Uit het door BRO uitgevoerde distributie-planologisch onderzoek (DPO) blijkt dat de in het plan voorziene detailhandel niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

Zienswijze 4 ongegrond

3.4.5 Zienswijze 5

Reclamant stelt onder het kopje “verkeer” dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de supermarkten een negatieve invloed heeft op de doorstroming op de Hambeukerboord. Reclamant trekt de juistheid van de gebruikte gegevens en het gebruikte model in twijfel en daarmee de resultaten van het onderzoek. Volgens reclamant dient een onderzoek naar de verkeerssituatie uit te worden gevoerd.

Onder het kopje “parkeren” wordt door reclamant gesteld dat, gelet op het gebruik van het parkeerterrein door bezoekers van andere bedrijven, niet aan de voorgeschreven parkeernorm wordt voldaan en dat voor het overige de vastgestelde parkeerbehoefte (260 parkeerplaatsen) berekend is op basis van onjuiste gegevens.

Reclamant stelt dat er, gelet op de hiervoor aangehaalde gebreken in de verkeersonderzoeken, geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft ingenieursbureau DHV een onderzoek naar de verkeersaspecten gedaan. Uit dit onderzoek volgt dat hetgeen reclamant in onderhavige zienswijze stelt geen doel treft.

Zienswijze 5 ongegrond

3.4.6 Zienswijze 6

Ten aanzien van de geconstateerde onoverzichtelijke situaties tijdens het gelijktijdig laden en lossen, stelt reclamant dat het bestemmingsplan zodanig moet worden aangepast dat dergelijke situaties niet meer zullen ontstaan. De door de gemeente voorgestelde oplossing van onderling overleg werkt volgens reclamant niet.

Reactie gemeente

De feitelijke situatie ter zake het laden en lossen kan planologisch niet worden geregeld. Desondanks zal een concrete, feitelijke, oplossing worden gezocht naar de problematiek voor wat betreft de huidige laad- en lossituatie.

Zienswijze 6 ongegrond

3.4.7 Zienswijze 7

Reclamant stelt dat er een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd waarbij ook de activiteit laden en lossen moet worden meegenomen.

De richtafstanden die in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG worden gehanteerd, gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en niet voor bestaande bedrijven.

Ten aanzien van het luchtkwaliteitsonderzoek stelt reclamant dat het onderzoek gebaseerd is op onjuiste gegevens, omdat het bureau Windmill voor het jaar 2021 gebruik heeft gemaakt van de achtergrondconcentraties van 2020 in plaats van 2021.

Reactie gemeente

Het standpunt van reclamant met betrekking tot het onjuiste gebruik van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” wordt niet gedeeld.

Op pagina 20 van de editie 2009 worden in paragraaf 1.2 de situaties beschreven waarvoor deze uitgave bedoeld is. Mits goed onderbouwd, is algemeen geaccepteerd dat de in deze uitgave opgenomen criteria bij het opstellen van bestemmingsplannen worden gehanteerd, zoals ook uit de volgende passage blijkt:

“b. het opstellen van bestemmingsplannen voor een bedrijventerrein, nieuwe woningbouw nabij bedrijven, een gemengd woon-werkgebied of een afzonderlijk bedrijf. Dit stelt specifieke eisen aan uit te voeren onderzoek en de vertaling naar plankaart en planvoorschriften”.

Ondanks dat de richtafstanden uit de uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG niet zijn bedoeld om bestaande situaties te beoordelen en daarmee de aanvaardbaarheid te toetsen, is het gebruikelijk en - nog veel belangrijker - toegestaan om aan de hand van deze richtafstanden in te

schatten of een activiteit past binnen een bepaald gebied en daarmee of het laten voortbestaan van een situatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De VNG-brochure kan in zoverre in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan een indicatie geven van de mate van hinder (zie onder andere de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State nr. 200770795/1).

De richtafstanden zijn onderverdeeld in omgevingstypen. Daar wordt een onderscheid gemaakt tussen: rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied voldoet aan de criteria van het type gemengd gebied. (Een zone met functiemenging gelegen langs een stedelijke toegangsweg.) Voor zo'n gebied mag uitgegaan worden van een kleinere richtafstand. Om te bekijken of de activiteit past wordt toch uitgegaan van de grootste afstand die geldt voor een rustig gebied en dat is 10 meter. Zoals ook al in de plantoelichting bij het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan (Vandewall) wordt aangegeven liggen de dichtstbij gelegen woningen op bijna 20 meter afstand gerekend vanaf de grens van het plangebied. Dit is de reden waarom geen akoestisch onderzoek is en zal worden uitgevoerd.

Wellicht ten overvloede en zonder volledig te willen zijn, wordt erop gewezen dat de milieutechnische eisen aan de activiteiten van de supermarkten opgenomen zijn in het zogenoemde Activiteitenbesluit. Hierin zijn ook regels opgenomen wanneer een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Ook bestaat de mogelijkheid om aanvullende maatregelen voor te schrijven om hinder door laden en lossen in de avond en nacht te voorkomen. Ook kunnen technische voorzieningen en gedragsregels worden voorgeschreven.

Deze beoordeling maakt echter geen deel uit van de beoordeling van de wenselijkheid van een functie op een bepaalde locatie zoals dat in het kader van het opstellen van bestemmingsplannen gebruikelijk is, maar is onderdeel van het (omgevings)vergunningstraject.

Hetgeen reclamant ten aanzien van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek stelt, treft geen doel. De achtergrondconcentraties voor 2021 zijn landelijk niet bekend. Er kan dus niet gerekend worden voor het jaar 2021.

De achtergrondconcentraties voor het jaar 2020 zullen hoger zijn voor het jaar 2021. Daarom is gerekend met de verkeersintensiteiten van het prognosejaar 2021 met de achtergrondconcentraties van 2020. Dit is een worst-casebenadering.

Zienswijze 7 ongegrond

3.4.8 Zienswijze 8

Reclamant geeft aan dat uit de toelichting niet blijkt dat bij het opstellen van het bestemmingsplan het aspect externe veiligheid is getoetst. Ook zijn de aanvullende eisen van de brandweer voor toekomstige bouwplannen niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan zijn wel degelijk alle relevante externe veiligheidsaspecten in beeld gebracht en getoetst. Ook is het advies van de brandweer volledig meegewogen. De verschillende onderdelen zijn enigszins verspreid in de toelichting terecht gekomen, waardoor de verkeerde indruk kan ontstaan dat er geen juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Dit zal in de plantoelichting worden gecorrigeerd, waarbij ervoor gekozen is het aspect externe veiligheid integraal in één veiligheidsparagraaf op te nemen.

Zienswijze 8 ongegrond

3.4.9 Zienswijze 9

Tot slot geeft reclamant aan dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot vestiging van een horeca in de vorm van een lunchroom, zonder dat daarvan tot nu toe daadwerkelijk sprake is geweest. Reclamant constateert dat iedere onderbouwing van de planologische noodzaak voor het toevoegen van een lunchroom ontbreekt.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze van reclamant is (nogmaals) de gehele bestemmingsplanregeling doorgenomen. In het plan zijn geen aanwijzingen gevonden voor reclamants stelling dat het onderhavige ontwerpplan de mogelijkheid tot horeca in de vorm van een lunchroom biedt.

Zienswijze 9 ongegrond

4. Overige reacties

Zoals in hoofdstuk 2 reeds aangegeven zal hierna ambtshalve – zonder daartoe juridisch gehouden te zijn – nog bij een aantal relevante inhoudelijke opmerkingen van reclamant 5 die niet-ontvankelijk is verklaard, worden ingegaan.

Daarbij staat voorop dat, voor zover de zienswijzen zijn ingegeven door concurrentievrees, geen aanleiding bestaat om in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter zake regulerend op te treden.

4.1 Reclamant 5

Reclamant verwijst naar de eerder ingediende inspraakreactie en geeft aan dat deze ook als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Reclamant is van mening dat de gemeentelijke reactie onvoldoende was en handhaaft derhalve zijn argumenten.

4.1.1 Opmerking 1

Volgens reclamant is de positieve – ongeclausuleerde – detailhandelsbestemming in strijd met provinciaal, regionaal en lokaal (detailhandels)beleid. Hoewel in de bekendmaking wordt gesteld dat de huidige detailhandelsactiviteiten onder voorwaarden positief zijn bestemd, zijn in de regels van het bestemmingsplan geen voorwaarden terug te vinden.

Reclamant is overigens van mening dat het verlengen van de tijdelijke vrijstelling door het opnemen van een regeling in het bestemmingsplan onaanvaardbaar is.

Reactie gemeente

Hier kan worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording onder “3.3.6 Zienswijze 6”.

4.1.2 Opmerking 2

Reclamant constateert dat als enige argument voor het geven van een positieve bestemming wordt genoemd het handhaven van het bestaande voorzieningenniveau in de buurt. Reclamant geeft aan dat wanneer de gemeente het voorzieningenniveau in de buurt daadwerkelijk van groot belang had geacht, ze eerder eigen initiatief had moeten tonen in het doorontwikkelen en uitbreiden van Giesen-Bautsch. Reclamant vindt het volstrekt onaanvaardbaar om, enkel omdat de tijdelijke vrijstelling niet kan worden verlengd, over te gaan tot het positief bestemmen van de supermarkten. Volgens reclamant ontbreekt de ruimtelijke afweging, de toetsing aan het beleid en de gemeentelijke visie.

Reactie gemeente

Hier kan worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording onder "3.3.6 Zienswijze 6".

4.1.3 Opmerking 3

Reclamant geeft aan dat er ook voor wat betreft geluidshinder geen deugdelijke beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van de supermarkten ter plaatse. Het onderzoek vanuit de inrichting beperkt zich tot een toetsing aan de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". De afstand van de parkeerplaatsen tot een aantal woningen bedraagt minder dan 20 meter, waarbij wordt gesteld dat die afstanden vrij groot zijn, zodat er geen sprake is van beperking van het woon- en leefklimaat. Ter illustratie noemt reclamant het gebruik van winkelwagentjes die tot op 20 meter van de bedoelde woningen zullen rijden. Reclamant is derhalve van mening dat niet zonder het overleggen van een onderzoek kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de supermarkten.

Reactie gemeente

Hier kan worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording onder "3.4.7 Zienswijze 7".

4.1.4 Opmerking 4

Reclamant verzoekt om deze zienswijzen - ondanks de mogelijkheid dat de zienswijze niet-ontvankelijk wordt verklaard - toch inhoudelijk te beoordelen.

Reactie gemeente

De zienswijze van reclamant zijn ambtshalve beoordeeld.

5 Verslag hoorzitting

datum notulen: 17 oktober 2012

vergaderdatum: 16 oktober 2012
vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)

aanwezig: de hoorcommissie bestemmingsplannen:
de heer P. Brauer, voorzitter,
de heer J. Erkens, lid,
de heer R. Leers, lid,
de heer H. Portiek, lid,
de heer P. Kastrop, lid,

mevrouw A. van der Weijden (griffie);
mevrouw V. Eussen (projectleider Visieontwikkeling Heerlerbaan);
de heren Linders en Franssen (Afd. Stadsplanning, bureau bestemmingsplannen)

reclamanten:
de heren H. Hanselaar en T. Van der Zouwen van Tenstone;
de heren J. Brouwers, D. Brouwers en mr. H. Neelis namens Service-station Valkenhuizen BV.

afwezig: n.v.t.

notulist: R. Franssen
juridisch beleidsmedewerker
(045) 56 04 772

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)" kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten.

De heer Brauer - voorzitter van de hoorcommissie - opent de zitting en licht kort het verdere verloop en het doel van deze hoorzitting toe. Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan aan de heer Hanselaar van Tenstone zodat deze de door Tenstone ingediende zienswijzen nader toe kan lichten.

Tenstone - De heer Hanselaar

Reclamant geeft aan dat de ingediende zienswijze voldoende duidelijk is en vraagt aan de voorzitter of het toegestaan is de toekomstplannen met betrekking tot het winkelcentrum Giessen Bautsch te presenteren. De voorzitter stemt in. Vervolgens geeft de heer Hanselaar aan de hand van een aantal impressie (zie hierna) een korte toelichting.

Daarbij gaat de heer Hanselaar ook in op de omstandigheid dat alle pogingen die Tenstone sinds het eigenaar van het winkelcentrum Giesen Bautsch is, ondernomen heeft om het winkelcentrum te moderniseren en kleinschalig uit te breiden tot nu toe allemaal afgewezen zijn. Een door Tenstone ingediende aanvraag om omgevingsvergunning is door de gemeente afgewezen. Ook worden de gesprekken die in het kader van het door de gemeente opgestarte visietraject zijn gevoerd door de heer Hanselaar aangehaald.

Vervolgens geeft de heer Hanselaar aan dat het de wens van Tenstone is om samen met Weller een nieuw centrum voor de Heerlerbaan te ontwikkelen, waarin ook tal van andere functies dan winkels - bijvoorbeeld de verschillende nu nog verspreid in de wijk liggende maatschappelijke voorzieningen - hun plek kunnen vinden. Waarbij Tenstone wel de indruk krijgt dat Weller liever op de locatie aan de Heerlerbaan 239 ontwikkelt, dan in het centrum van de Heerlerbaan (de locatie van Tenstone).



Ground Floor Plan

TENSTONE B.V.

Winkel centrum Giesenbautsch

CC Concept Design BV ©



3D Model

Option 2: School / Library on The First Floor

TENSTONE B.V.

Winkel centrum Giesenbautsch

CC Concept Design BV ©



De voorzitter van de hoorcommissie stelt de commissieleden in de gelegenheid vragen te stellen of opmerkingen te maken naar aanleiding van het betoog van de heer Hanselaar.

De heer Leers:

- vraagt of Tenstone de redenen kent voor het afwijzen van hun aanvraag door de gemeente;
- vraagt aan Tenstone hoe hij de toekomst van het winkelcentrum Giesen Bautsch ziet als de locatie van de Wellershopping permanent wordt;
- vraagt of Tenstone behalve eigenaar van het huidige winkelcentrum ook de financiering en de herontwikkeling tot een nieuw winkelcentrum op zich zal nemen.

Reactie van de heren Hanselaar/Van der Zouwen:

- de heer Hanselaar geeft aan dat destijds door de wethouder in een persoonlijk gesprek aangegeven werd dat het toenmalige ontwerp een in zich gekeerd winkelcentrum betrof en dat de bij ontwikkeling van deze locatie de gronden van Weller niets meer waard zouden zijn. De heer Van der Zouwen vult aan dat als officiële reden werd aangegeven dat een - onderzoek ontbrak;
- Giesen Bautsch gaat een moeilijke toekomst tegemoet als de locatie van Weller permanent wordt. De aantrekkelijkheid van Giesen Bautsch hangt in belangrijke mate samen met de diversiteit in het aanbod en de geruchten dat Giesen Bautsch gaat verdwijnen maakt de verhuur van winkelruimtes moeilijk;
- de heer Hanselaar geeft aan dat Tenstone een investeringsmaatschappij is en geen vastgoedontwikkelaar. De feitelijke ontwikkeling van vastgoed wordt aan een tweetal ontwikkelingsmaatschappijen waar Tenstone regelmatig mee samenwerkt overgelaten.

De heer Brauer:

- vraagt aan Tenstone wat de voordelen van de locatie Giesen Bautsch boven de locatie aan de Heerlerbaan zijn;
- vraagt aan Tenstone of de herontwikkeling van Giesen Bautsch ook haalbaar is indien de supermarkten die nu aan de Heerlerbaan zitten zich niet vestigen in Giesen Bautsch.

Reactie van de heer Hanselaar:

- de heer Hanselaar geeft aan dat de diversiteit van het aanbod en de ligging centraal in de wijk voor de locatie Giesen Bautsch spreekt;
- de heer Hanselaar geeft aan dat Tenstone ook zonder deze winkels het winkelcentrum kan ontwikkelen. Verder zijn zij ervan overtuigd dat te zijner tijd de twee supermarkten van Weller-shopping ook naar het herontwikkelde winkelcentrum in Giesen Bautsch zullen komen.

De heer Portiek:

- vraagt aan de heer Hanselaar of hij weet wat Weller met de gronden aan de Heerlerbaan gaat doen als de winkels worden verplaatst.

Reactie van de heer Hanselaar:

- de heer Hanselaar deelt mede dat de eerste optie van Weller om aan de Heerlerbaan te blijven zitten en dat Weller pas serieus met Tenstone wilt praten als die locatie niet permanent wordt.

Service-station Valkenhuizen BV – De heer Neelis

De Voorzitter geeft het woord aan de heer Neelis. Voor het betoog van de heer Neelis wordt verwezen naar bijgevoegde pleitnotitie (bijlage 1).

De voorzitter van de hoorcommissie stelt de commissieleden in de gelegenheid vragen te stellen of opmerkingen te maken naar aanleiding van het betoog van de heer Neelis.

De heer Leers:

- vraagt aan of de situatie van Service-station Valkenhuizen niet vergelijkbaar is met de locatie Heerlerbaan 66, waar ook een pand van een voormalig garagebedrijf (kompier) is ingevuld met detailhandel, namelijk Victor 4Art.

Reactie van de heer J. Brouwers:

- de heer Brouwers ziet de overeenkomsten wel en concludeert met de heer Leers dat gelijke gevallen gelijke behandeling verdienen.

De voorzitter sluit de hoorzitting.

