

**Besluit van de raad van de gemeente Cuijk
tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Cuijk, De Valuwe, Valuweplein fase 2B".**

1. Doel bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de renovatie van het winkelcentrum, de verbouw en uitbreiding van de supermarkt en de herinrichting van het Valuweplein te Cuijk.

2. Voorbereidingsprocedure.

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, Valuweplein fase 2B", heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 27 juli 2011 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.cuijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan; wel is de toelichting van het bestemmingsplan op een onderdeel aangepast.

Ook heeft overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden met andere overheidsinstanties. Dit overleg heeft niet geresulteerd in aanpassing van het plan.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het bij dit besluit gevoegde "Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, Valuweplein fase 2B".

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan:

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 26 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.cuijk.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzagetermijn is aan een ieder de mogelijk geboden een mondelinge of schriftelijke zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

3. Zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

- a. SRK Rechtsbijstand, namens de heer M. Gurpinar, huurder van café Turkiyem, De Valuwe 3a te Cuijk;
- b. SRK Rechtsbijstand, namens de heer H. Chamlal, Dukatendreef 35 te Cuijk;
- c. De heren Z. Sahintürk en H. Forashi, wonende aan respectievelijk Dukatendreef 37 en Dukatendreef 31 te Cuijk;
- d. Oikia Advies, namens Supermarkt Bosmans, Lavendel 32 te Cuijk.
- e. De heer T. Tasdemir, Dukatendreef 39 te Cuijk.

Ad a. Inhoud zienswijze SRK Rechtsbijstand, namens de heer M. Gurpinar.

In het bestemmingsplan heeft het café de bestemming "Verkeer" gekregen waardoor exploitatie van het café niet meer mogelijk is. Indiener kan zich hiermee niet verenigen, temeer nu nog geen concreet/vergelijkbaar alternatief is aangeboden. Daarnaast is het plan niet uitvoerbaar omdat koop geen huur breekt.

Overwegingen.

Met het oog op de gewenste invulling van het plangebied, zal gedeeltelijke sanering van het winkelcentrum plaatsvinden. De thans nog binnen dit te saneren gedeelte aanwezige gebouwen

en functies, hebben in verband hiermee alvast een verkeersbestemming gekregen. Op grond van het overgangsrecht zal het huidige gebruik van het perceel De Valuwe 3a voorlopig worden geëerbiedigd. Uitgangspunt is echter dat de gewenste verkeersbestemming voor dit perceel binnen 10 jaar is gerealiseerd. In de exploitatie is rekening gehouden met verwerving en realisatie van het perceel en inmiddels hebben daarover ook gesprekken plaats (gehad) met zowel de eigenaar, als indiener in zijn hoedanigheid van huurder.

Ad b. Inhoud zienswijze SRK Rechtsbijstand, namens de heer H. Chamlal.

Indiener is woonachtig boven de supermarkt en de bezwaren zijn uitsluitend gericht tegen de geluidsoverlast die de nieuwe supermarkt met zich mee zal brengen. De met de gemeente hierover gemaakte afspraken zijn onduidelijk, temeer daar de heer Chamlal niet precies weet wat er met de supermarkt gaat gebeuren en welke consequenties dit heeft voor zijn woning. Ook vindt hij het onbegrijpelijk dat de gemeente niet in overleg treedt met Real Investment Estate om dit geschil op te lossen. De bereidheid om tot een oplossing te komen is bij de heer Chamlal aanwezig.

Overwegingen.

Bekend is dat indiener in het verleden klachten heeft geuit over geluidsoverlast bij de toenmalige supermarkt. Bij de nieuwe supermarkt wordt mogelijke overlast bij de aan- en afvoer van producten zoveel als mogelijk beperkt en is de laad- en losruimte verplaatst. Deze is nu gesitueerd aan de oostzijde en bereikbaar via de Guldengarde en Dukatendreef. Hierdoor zal de hinder als gevolg van vrachtverkeer aanzienlijk afnemen voor de bewoners van de woningen boven de supermarkt. Verder dient de supermarkt straks te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de wetgeving c.q. het Activiteitenbesluit. Toegezien zal worden op naleving van deze voorschriften, waartoe ook geluidsnormen behoren.

Het feit dat de gemeente niet treedt in het overleg tussen indiener en Real Investment Estate heeft alles te maken met het feit dat het geschil vooral handelt om de inspraak van de Vereniging van Eigenaren met betrekking tot het toelaten van een supermarkt en de onderhoudstoestand van de woning van indiener. De thans voorziene wijziging van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze privaatrechtelijke aangelegenheid. Met de thans voorgestelde uitbreiding van de supermarkt en de op te leggen normen in het kader van de wetgeving c.q. het Activiteitenbesluit, zijn wij van oordeel dat dit bestemmingsplan geen onevenredige overlast oplevert voor de boven de supermarkt aanwezige woningen.,

Ad c. Inhoud zienswijze van de heren Sahintürk en Forashi.

Indiener is eigenaar van een woning boven de supermarkt en ook zij ageren tegen de geluidsoverlast en de onduidelijkheid. Verwezen wordt daarbij naar de zienswijze van SRK Rechtsbijstand, namens de heer Chamlal (zie onder ad b.).

Overwegingen.

Bekend is dat in het verleden klachten zijn geuit over geluidsoverlast bij de toenmalige supermarkt. Bij de nieuwe supermarkt wordt mogelijke overlast bij de aan- en afvoer van producten zoveel als mogelijk beperkt en is de laad- en losruimte verplaatst. Deze is nu gesitueerd aan de oostzijde en bereikbaar via de Guldengarde en Dukatendreef. Hierdoor zal de hinder als gevolg van vrachtverkeer aanzienlijk afnemen voor de bewoners van de woningen boven de supermarkt. Verder dient de supermarkt straks te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de wetgeving c.q. het Activiteitenbesluit. Toegezien zal worden op naleving van deze voorschriften, waartoe ook geluidsnormen behoren.

Het feit dat de gemeente niet treedt in het overleg tussen indiener en Real Investment Estate heeft alles te maken met het feit dat het geschil vooral handelt om de inspraak van de Vereniging van Eigenaren met betrekking tot het toelaten van een supermarkt en de onderhoudstoestand van de woning van indiener. De thans voorziene wijziging van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze privaatrechtelijke aangelegenheid. Met de thans voorgestelde uitbreiding van de supermarkt en de op te leggen normen in het kader van de wetgeving c.q. het Activiteitenbesluit, zijn wij van oordeel dat dit bestemmingsplan geen onevenredige overlast oplevert voor de boven de supermarkt aanwezige woningen.

Ad d. Inhoud zienswijze Oikia Advies, namens Supermarkt Bosmans.

De zienswijze richt zich onder andere tegen het ontbreken van concrete parkeernormen in het bestemmingsplan en de toets aan deze normen. Voorts is indiener van oordeel dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is aangetoond. Het vermoeden bestaat dat de gemeente substantieel bijdraagt aan de ontwikkeling die door middel van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, hetgeen in strijd wordt geacht met het Europees rechtelijk gelijkwaardigheidsbeginsel. Verder ontbrak bij de ter inzage gelegde stukken de samenwerkingsovereenkomst met de supermarkt. Tenslotte wordt opgemerkt dat indiener aan de Lavendel 382 te Cuijk geen uitbreidingsmogelijkheden krijgt, terwijl de uitbreidingsplannen van de concurrent wel worden gefaciliteerd. Hierdoor worden concurrentieverhoudingen vervalst en de supermarkt van indiener in zijn voortbestaan bedreigd.

Overwegingen.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied 55 officiële parkeerplaatsen aanwezig. Het thans voorliggende bestemmingsplan beoogt vooral de uitbreiding van de supermarkt met 642 m², waarvan 392 m² vloeroppervlakte. Op grond van de Parkeernota Cuijk 2007-2015 "Slim parkeren" geldt voor winkels (dorps- en wijkcentra) in de rest van de bebouwde kom een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. In dit geval zouden dus tenminste 19,6 parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt. In totaal zouden dus tenminste 75 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig moeten zijn.

Zoals uit het bestemmingsplan en het daarbij behorende stedenbouwkundig plan "Het Valuweplein, openbare ruimte DO, 21 juni 2010" (bijlage 2.) blijkt, zijn in de toekomstige situatie tenminste 153 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig en ook op een acceptabele loopafstand van 300 meter van het winkelcentrum. Het aantal van 153 parkeerplaatsen is zelfs meer dan voldoende voor alle binnen het plangebied aanwezige centrumvoorzieningen. Resumerend wordt ten aanzien van het parkeren geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de Parkeernota Cuijk 2007-2015 "Slim parkeren". Op dit punt worden de belangen van indiener dus niet geschaad; wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan dit punt verder worden verduidelijkt.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is met Stichting Mooiland een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst gesloten op 15 juli 2009. In deze overeenkomst zijn onder andere financiële afspraken gemaakt over de uitvoering van het totale revitaliseringsplan voor De Valuwe en is een grond- en opstalexploitatie opgesteld. De gemeente voert de grondexploitatie en Stichting Mooiland de opstalexploitatie. Voor het deficit van de grondexploitatie heeft de gemeente in haar begroting een voorziening getroffen.

Indiener merkt terecht op dat in deze samenwerkingsovereenkomst niets is geregeld ten aanzien van het kostenverhaal voor uitbreiding van de supermarkt. Bij brief van 20 oktober 2011, verzonden op 28 oktober 2011, hebben wij indiener doen toekomen de overeenkomst "Supermarkt Valuwe" van 16 maart 2011. Hierin is verwoord dat initiatiefnemer van de uitbreiding van de supermarkt de benodigde ondergrond van de gemeente zal kopen en de gemeente deze grond zowel technisch als planologisch bouwrijp zal leveren. Bij de realisatie van dit alles fungeert de gemeente als grondexploitant en verricht de daarbij behorende activiteiten voor haar rekening en risico.

Via deze overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins dus voldoende verzekerd. Immers, uit de grondopbrengst kunnen de kosten van betreffende grondexploitatie worden betaald. In casu sluit de grondexploitatie met een positief resultaat zodat ook geen aanvullende voorziening noodzakelijk is. De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee gewaarborgd.

De overeengekomen grondprijs, ad € 450.000 excl. BTW vertegenwoordigt de marktwaaarde. De grondoppervlakte bedraagt ca. 600 m² zodat de prijs per m² uitkomt op € 750; dit is marktconform. Wij zijn van oordeel dat in dit geval dan ook geen sprake is van een vorm van staatssteun, dan wel een nietige rechtshandeling, omdat aan initiatiefnemer geen (financiële) steun is verleend en hem ook geen (selectief) economisch voordeel is gegeven die zij niet langs de normale commerciële weg heeft kunnen verkrijgen.

Tenslotte merken wij op dat een bestemmingsplan primair de verzorgingsstructuur dient te

waarborgen en niet een instrument is dat de marktpositie van detaillisten beoogt te beschermen. Aan het beoordelen van concurrentieverhoudingen behoeven wij in het kader van onze ruimtelijke afweging dan ook niet toe te komen. In dit verband wijzen wij er ook op dat indiener op de hoogte is van de aangegane verplichting om in De Valuwe een supermarktvoorziening in stand te houden en dat indiener, mede door onze steun, nu de beschikking heeft over de door hem gewenste grotere en beter geoutilleerde supermarkt(formule) in de nieuwbouwwijk Heeswijkse Kampen.

Ad e. Inhoud zienswijze van de heer Tasdemir.

Indiener iseigenaar van een woning boven de supermarkt en ageert tegen de geluidsoverlast en de onduidelijkheid. Verwezen wordt daarbij naar de zienswijze van SRK Rechtsbijstand, namens de heer Chamlal.

Overwegingen.

Bekend is dat in het verleden klachten zijn geuit over geluidsoverlast bij de toenmalige supermarkt. Bij de nieuwe supermarkt wordt mogelijke overlast bij de aan- en afvoer van producten zoveel als mogelijk beperkt en is de laad- en losruimte verplaatst. Deze is nu gesitueerd aan de oostzijde en bereikbaar via de Guldengarde en Dukatendreef. Hierdoor zal de hinder als gevolg van vrachtverkeer aanzienlijk afnemen voor de bewoners van de woningen boven de supermarkt. Verder dient de supermarkt straks te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de wetgeving c.q. het Activiteitenbesluit. Toegezien zal worden op naleving van deze voorschriften, waartoe ook geluidsnormen behoren.

Het feit dat de gemeente niet treedt in het overleg tussen indiener en Real Investment Estate heeft alles te maken met het feit dat het geschil vooral handelt om de inspraak van de Vereniging van Eigenaren met betrekking tot het toelaten van een supermarkt en de onderhoudstoestand van de woning van indiener. De thans voorziene wijziging van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze privaatrechtelijke aangelegenheid. Met de thans voorgestelde uitbreiding van de supermarkt en de op te leggen normen in het kader van de wetgeving c.q. het Activiteitenbesluit, zijn wij van oordeel dat dit bestemmingsplan geen onevenredige overlast oplevert voor de boven de supermarkt aanwezige woningen.

4. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

1. Aanvulling paragraaf 4.5. van de Toelichting met gemeentelijke parkeernormen;
2. Overeenkomst "Supermarkt Valuwe" van 16 maart 2011 toevoegen als bijlage bij het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijziging.

Omdat inmiddels duidelijk is geworden dat de kerk aan het Valuweplein voorlopig nog niet zal/kan worden getransformeerd tot cultureel centrum, zal de Toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel worden aangepast. Concreet betekent dit dat de 4^e en 5^e alinea van paragraaf 3.1. van de Toelichting zullen worden geschrapt. Deze wijziging van de Toelichting heeft geen juridische consequenties, maar maakt het plan wel up-to-date en schept duidelijkheid naar de bij het revitaliseringsproces betrokken partijen.

6. Grondexploitatie.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De vaststelling van een exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12.2.a.).

Voor de in dit plangebied begrepen gronden is een (anterieure) overeenkomst gesloten met stichting Stichting Mooiland, waarin onder andere (het verhaal van de) kosten van de grondexploitatie zijn vastgelegd. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over koop van de benodigde grond. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan

voldoende verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig

7. Beslissing.

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 23 januari 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, Valuweplein fase 2B" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
- 3.. in het belang van de voortgang van het revitaliseringsplan voor De Valuwe, in dit geval af te wijken van het Revitaliseringsplan De Valuwe c.q. het Stedenbouwkundig Plan, zoals vastgesteld op 12 maart 2007.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 6 februari 2012.

De raad voornoemd,

R.M. van der Weegen,
griffier

Mr. W.A.G. Hillenaar,
voorzitter