

**Bestemmingsplan
Aldi Gronsvelt / Cadier en Keer 2015**

Gemeente Eijsden-Margraten



Born, februari 2015

Status: vastgesteld
Kenmerk: 15.071
Auteur(s): mr. K. Tielen
ing. J van Schie

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beschrijving planbegrenzing en huidige situatie	4
1.3	Geldend planologisch regime (bestemmingsplan)	8
1.4	Functie en doelstelling van het bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	9
2.	Planbeschrijving	12
2.1	Inleiding	12
2.2	Deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat Gronsveld	12
2.3	Deelgebied Kampweg Gronsveld	14
2.4	Deelgebied Raadhuisplein Cadier en Keer	15
3.	Beleid	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Ruimtelijk beleid	16
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.2.4	Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat	18
3.2.5	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	19
3.2.6	Omgevingsverordening Limburg	22
3.2.7	Strategische Visie 2022 Eijsden-Margraten	23
3.3	Toerismebeleid	24
3.3.1	Toeristisch-Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019 Eijsden-Margraten	24
3.4	Waterbeleid	24
3.4.1	Kaderrichtlijn water	24
3.4.2	Nationaal Bestuursakkoord Water	25
3.4.3	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	25
3.4.4	Notitie taakopvatting watersysteembeheer Waterschap Roer en Overmaas	26
3.4.5	Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan Eijsden-Margraten 2013-2017	26
3.5	Archeologiebeleid	27
3.5.1	Verdrag van Malta, de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet 1988	27
3.5.2	Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013	28
4.	Randvoorwaarden en onderzoek	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Milieu	30
4.2.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
4.2.2	Bodem	31
4.2.3	Geluid	33
4.2.4	Luchtkwaliteit	35
4.2.5	Milieuzonering	37
4.3	Water	38
4.4	Externe veiligheid	41
4.5	Flora en fauna	47
4.6	Natuur en landschap	48
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	49
4.8	Verkeerskundige aspecten	51
4.9	Kabels en leidingen	55
5.	Juridische opzet	56
5.1	Planvorm	56
5.2	Planstukken	56

5.3 Toelichting op de planverbeelding	57
5.4 Toelichting op de planregels	57
6. Economische uitvoerbaarheid	62
7. Procedure en overleg	64
7.1 Procedure	64
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	64
7.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening j° afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht	64
Ingebonden bijlagen:	
Bijlage 1: prognose verkeersaantrekkende werking Retailpark A2 Gronsveld	
Bijlage 2: parkeerbalans Retailpark A2 Gronsveld	
Bijlage 3: verkeersafwikkeling Retailpark A2 Gronsveld	
Bijlage 4: ingekomen reacties vooroverleg	
Bijlage 5: nota van vooroverleg	
Bijlage 6: ingekomen zienswijzen en reactie	
Bijlage 7: nota van zienswijzen	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Omdat de bestaande vestiging van supermarktconcern Aldi in winkelcentrum De Roserije te Maastricht niet meer voldoet aan de wensen en eisen die Aldi aan haar winkels stelt, is het concern voornemens het betreffende filiaal te sluiten en te verplaatsen. In dit kader is een omgevingsvergunning aangevraagd en (onherroepelijk) verleend voor de bouw van een nieuwe supermarkt met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ca. 1.600 m² ter plaatse van de voormalige de voormalige Land- en tuinbouwschool aan de Kampweg te Gronsveld, in de gemeente Eijsden-Margraten. Daarnaast is het concern voornemens zijn bestaande filiaal aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer (eveneens gemeente Eijsden-Margraten) uit te breiden met ca. 170 m² bvo. Het doel is om deze bestaande vestiging te revitaliseren, ten behoeve van het duurzame behoud van de supermarkt. Een dergelijke revitalisatie van de bestaande supermarkt in het winkelcentrum De Roserije is vanwege financiële en bouwkundige redenen niet mogelijk.

Na heroverweging wordt thans het Retailpark A2 Gronsveld qua omgevingskenmerken beter geschikt geacht als potentiële supermarktlocatie dan de locatie aan de Kampweg. De voorkeur van zowel het supermarktconcern als de gemeente Eijsden-Margraten gaat dan ook uit naar een verplaatsing van de supermarkt van de locatie aan de Kampweg naar het retailpark. De gemeente Eijsden-Margraten staat positief tegenover het planvoornemen en heeft principemedewerking aan het initiatief toegezegd. Het voornemen is echter in strijd met de ter plekke geldende bestemmingsplanbepalingen en zal pas kunnen worden verwezenlijkt nadat ten aanzien van het plangebied een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.

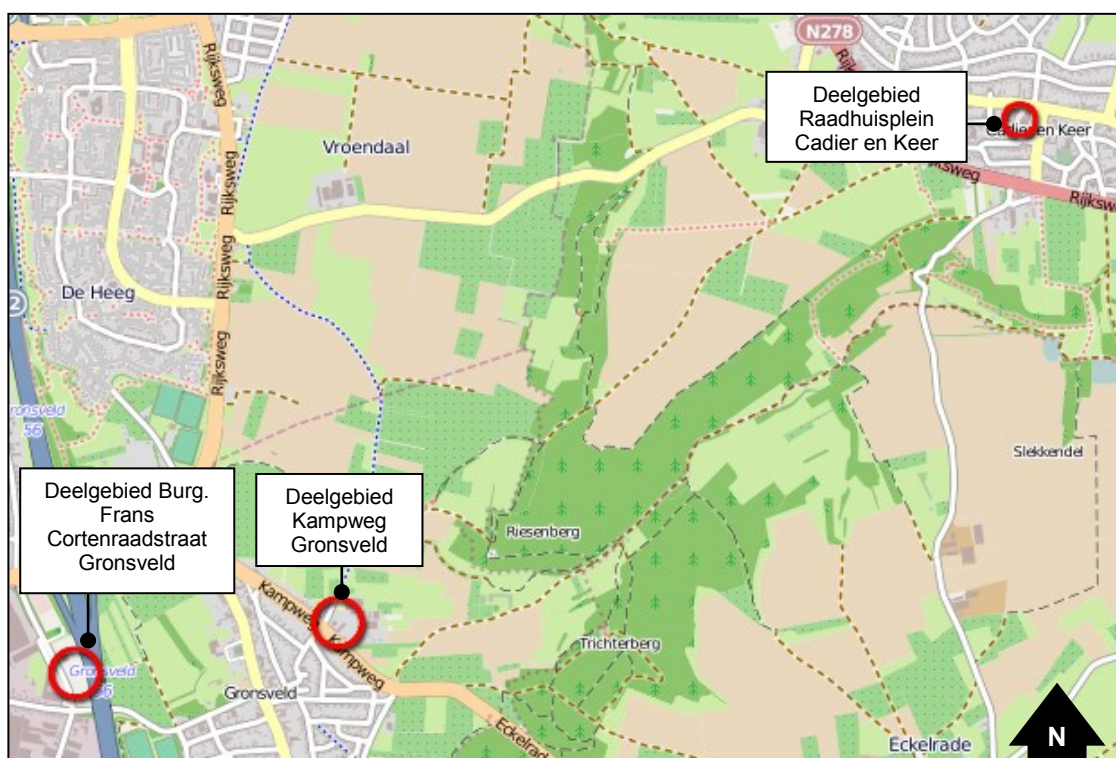
De gemeente Eijsden-Margraten heeft hierbij de voorwaarde gesteld dat de vestiging van nieuwe zelfstandige detailhandelfuncties, ter plaatse van de locatie Kampweg, middels een bestemmingsplanherziening wordt beperkt, en dat op basis hiervan de reeds verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de supermarkt aan de Kampweg wordt ingetrokken. Vanwege de planologisch-juridische samenhang van bovengenoemde ontwikkelingen, dienen deze in één nieuw bestemmingsplan te worden vastgelegd. Onderhavig document behelst de toelichting van dit nieuwe bestemmingsplan.

De stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkelingen, alsmede de verschillende randvoorwaarden waarmee bij het planvoornemen rekening moet worden gehouden, zullen in de volgende hoofdstukken van deze plantoelichting nader worden toegelicht.

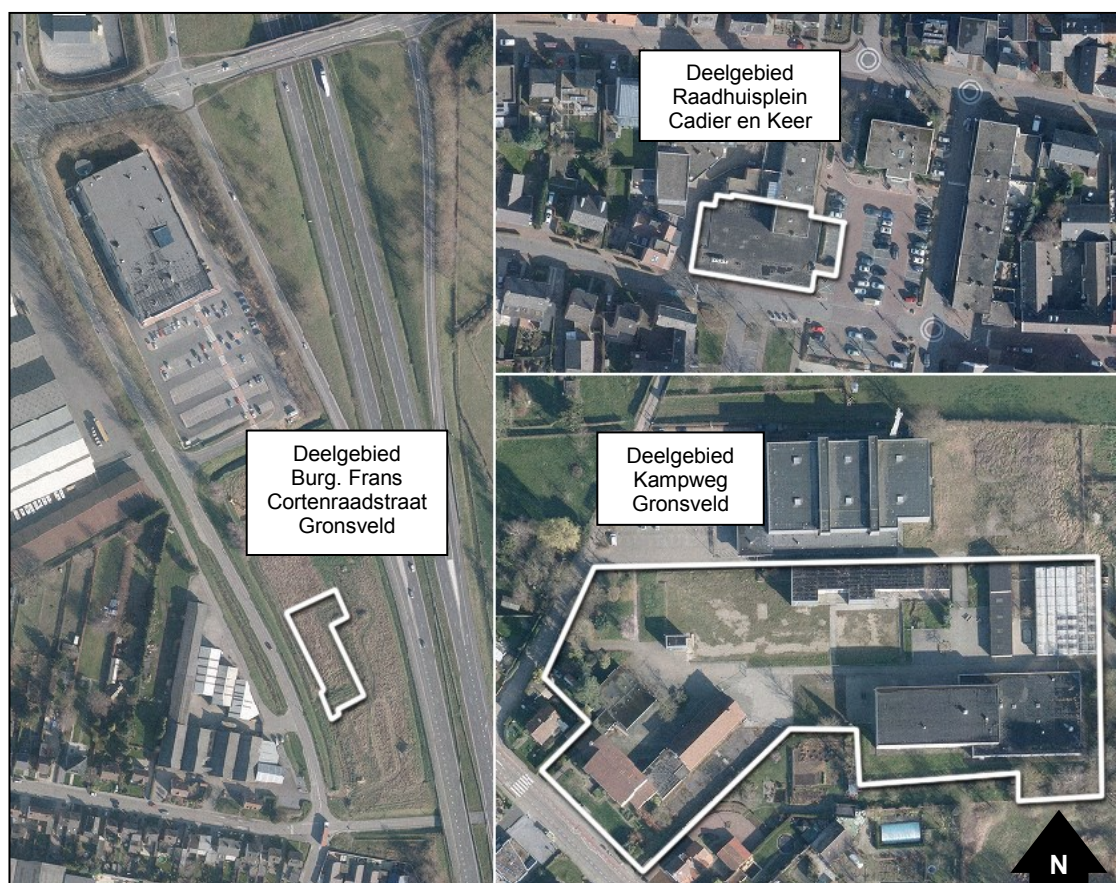
1.2 Beschrijving planbegrenzing en huidige situatie

De drie deelgebieden welke gezamenlijk het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vormen betreft locaties gelegen aan de Burg. Frans Cortenraadstraat en de Kampweg te Gronsveld, en het Raadhuisplein te Cadier en Keer.

In de op de volgende pagina opgenomen figuur 1.1 is de (topografische) ligging van de verschillende deelgebieden in de kernen Gronsveld en Cadier en Keer weergegeven. Daarnaast bevat afbeelding 1.2 (op verschillende schaalniveau's) een gedetailleerde luchtfoto van elk van de deelgebieden afzonderlijk.



Figuur 1.1: topografische ligging deelgebieden



Figuur 1.2: luchtfoto's deelgebieden

De begrenzing en huidige situatie ter plaatse van de drie deelgebieden kan als volgt worden beschreven:

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat is gelegen op het zuidelijk deel van het Retailpark A2 Gronsveld. Kadastraal is dit deelgebied bekend als nummer 4017, sectie B, van de kadastrale gemeente Gronsveld (deels). Het deelgebied wordt begrensd door de contouren van het bouwvlak van de hier beoogde supermarkt. Het oppervlak van het deelgebied bedraagt ca. 1.700 m².

Het retailpark zelf is gelegen ten westen van de Rijksweg A2 en de kern Gronsveld, nabij het bedrijventpark Maastricht – Eijsden (gemeente Maastricht). Aan de oostelijke respectievelijk westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de (toerit van de) A2 en de Burg. Frans Cortenraadstraat. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied vormen de Köbbesweg en de Stationsstraat de plangrenzen. De totale oppervlakte van het retailpark bedraagt circa 3,5 ha. Het noordelijk en zuidelijk deel van het retailpark worden gescheiden door een waterloop en toegangsweg. Het noordelijk deel van het retailpark is inmiddels volledig ontwikkeld: hier is een bouwmassa gerealiseerd met (verdeeld over 2 bouwlagen) een brutovloeroppervlak van ca. 8.315 m². In totaal biedt deze bebouwing inmiddels plaats voor de vestiging van 4 detailhandelzaken.

Het zuidelijk deel van het retailpark is nog in ontwikkeling. Vergelijkbaar met het noordelijk deel zal de uiteindelijke bebouwing hier uit één aaneengesloten bouwmassa bestaan, waarbinnen plaats is voor een verscheidenheid aan (detailhandel)functies. Als onderdeel van de toekomstige bouwmassa is reeds een fastfoodrestaurant opgericht.



Figuur 1.3: Zicht op het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat

De locatie waar de supermarkt is geprojecteerd is thans braakliggend, en deels begroeid met een verruigde gras- / kruidenvegetatie. Oorspronkelijk was hier, op de zuidelijke kop van het ter plaatse gelegen bouwblok, een hotel, bestaande uit 8 bouwlagen (ca. 5.500 m² bvo) voorzien. In afwijking van deze eerder beoogde invulling zal in plaats van een hotel nu in één bouwlaag een supermarkt met een bvo van ca. 1.600 m² worden gerealiseerd. Naast de functionele invulling wijzigt derhalve tevens de eerder beoogde stedenbouwkundige invulling van dit perceel.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Het deelgebied aan de Kampweg betreft de voormalige locatie van de Land- en tuinbouwschool te Gronsveld. Kadastraal is dit deelgebied bekend als nummer 3940, sectie B van de kadastrale gemeente Gronsveld (deels). De grenzen van dit deelgebied worden hoofdzakelijk bepaald door de kadastrale grenzen van het perceel 3940. De oostelijke grens van dit deelgebied wordt gevormd door de perceelsgrens van de voormalige schoollocatie, welke het kadastrale perceel in noord-zuid richting doorsnijdt. Deze oostelijke grens vormt tevens de grens van het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' (zie ook hierna paragraaf 1.3).

Het oppervlak van dit deelgebied beslaat ca. 11.920 m². Hiervan is ca. 3.550 m² bebouwd. Een deel van de in het verleden op het schoolterrein aanwezige bebouwing is inmiddels gesloopt. Aan de zijde van de Kampweg bestaat de voormalige schoolbebouwing uit twee bouwlagen, afgedekt met een kap. Hierachter bevindt zich een bijgebouw bestaande uit één bouwlaag, eveneens afgedekt met een kap. De overige nog resterende bebouwing is opgericht langs de noordelijke en zuidelijke perceelsgrenzen, en bestaat uit blokvormige bouwmassa's in 2 bouwlagen. Langs de oostelijke perceelsgrens bevindt zich een in onbruik geraakt kassencomplex.



Figuur 1.4: Zicht op het deelgebied aan de Kampweg

De nog aanwezige bebouwing staat momenteel grotendeels leeg. Slechts in een gedeelte van het gebouw is momenteel een ontwerp bureau gevestigd. Conform de Toeristisch-Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019 van de gemeente Eijsden-Margraten vraagt het deelgebied om een verdergaande herinrichting. Gedacht wordt aan de toeristische-recreatieve poort richting het Mergelland. In paragraaf 3.3.1 zal hier nader op worden ingegaan.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Het derde deelgebied is gelegen op de hoek van de Kerkstraat en het Raadhuisplein te Cadier en Keer. Dit deelgebied bestaat grotendeels uit de bestaande Aldi-supermarkt. Kadastraal is het deelgebied bekend als nummers 3711, 3714 en 4423 (deels) van de kadastrale gemeente Cadier en Keer. Het oppervlak van het deelgebied bedraagt ca. 1.220 m².

De zuidelijke, westelijke en noordelijke grenzen van dit deelgebied volgen de kadastrale grenzen van de percelen 3711 en 3714. Aan de oostelijke zijde wordt het deelgebied begrensd door de contouren van het bouwvlak van de hier geprojecteerde supermarkttuitbreiding. Deze gronden behoren thans nog tot de openbare ruimte van het Raadhuisplein, en zijn (deels) ingericht als parkeerplaatsen.



Figuur 1.5: Zicht op het deelgebied aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer

Het deelgebied Raadhuisplein Cadier en Keer ligt in het centrum van de kern Cadier en Keer. In het centrum komen diverse functies voor. Naast woningen zijn dat onder meer detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en verschillende bedrijfsfuncties. Aan weerszijden van het Raadhuisplein is sprake van panden met commerciële ruimtes. Boven deze ruimtes zijn woningen aanwezig. Zoals beschreven is het Raadhuisplein zelf grotendeels ingericht als openbaar parkeerterrein.

1.3 Geldend planologisch regime (bestemmingsplannen)

De vigerende bestemmingen in de drie deelgebieden zullen in onderstaand overzicht kort worden toegelicht:

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat is gelegen in het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' (vastgesteld 11 september 2012). In de huidige situatie kent het deelgebied de bestemming 'Gemengd' (artikel 3). Op het deelgebied rust (gedeeltelijk) de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor grootschalige en/of perifere detailhandel, sportinrichtingen, amusementscentra, en (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Gemengd - horeca') verblijfhoreca. De vestiging van een supermarkt of van reguliere detailhandel binnen deze bestemming is in de specifieke gebruiksregels (artikel 3.5) uitgesloten.

Het beoogde gebruik van het deelgebied ten behoeve van de vestiging van een supermarkt is derhalve niet in overeenstemming met de hierboven beschreven doeleindenomschrijving en gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast is een deel van de toekomstige bouwmassa geprojecteerd buiten het huidige bouwvlak. Op dit punt is er derhalve ook sprake van een strijdigheid met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Het deelgebied aan de Kampweg is gelegen in het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' (vastgesteld 28 mei 2013). In de huidige situatie kent het deelgebied de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 9). De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke en culturele voorzieningen.

In dit deelgebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen voorzien welke in strijd zijn met bovengenoemde doeleindenbepaling. Op 30 april 2015 is op grond van de vigerende bestemming 'Gemengd - 1' een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe supermarkt ter plaatse van deze locatie. Zoals beschreven wordt thans na heroverweging de locatie ter plaatse van het Retailpark A2 Gronsveld hiervoor beter geschikt geacht. In samenhang met de ontwikkelingen ter plaatse van het deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat, is besloten om de vestiging van nieuwe zelfstandige detailhandelfuncties op de locatie Kampweg niet meer toe te staan. In dit kader zal de vigerende bestemming 'Gemengd - 1' gedeeltelijk worden herzien, waarbij de overige gebruiks- en bouw mogelijkheden zullen worden gerespecteerd.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Het deelgebied aan het Raadhuisplein is gelegen in het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' (vastgesteld 14 oktober 2014). In de huidige situatie kent het deelgebied de bestemmingen 'Centrum' (artikel 7) en 'Verkeer' (artikel 12).

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor detailhandel, dienstverlening, verblijfsrecreatieve voorzieningen en kleinschalige kantoren. De binnen deze bestemming gelegen gronden blijven in gebruik ten behoeve van de bestaande supermarkt. Op dit punt is er derhalve geen sprake van een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer, wegen en (rijwiel)paden, straatmeubilair, parkeervoorzieningen en terrassen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. De beoogde supermarkuitbreiding is grotendeels geprojecteerd binnen de bestemming 'Verkeer'. Het planvoornemen is op dit punt derhalve in strijd met de doeleindenomschrijving en bouwregels van de geldende bestemming.

CONCLUDEREND

De voorgenomen ontwikkelingen in de deelgebieden aan de Burg. Frans Cortenraadstraat te Gronsveld en het Raadhuisplein te Cadier en Keer zijn strijdig met de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zijn geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen met gebruikmaking waarvan de gewenste ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Bovendien wenst de gemeente Eijsden-Margraten, gelet op de onderlinge samenhang van het planvoornemen, de planologisch-juridische basis ten behoeve van de (her)ontwikkeling van de deelgebieden Burg. Frans Cortenraadstraat en Raadhuisplan in één bestemmingsplan vast te leggen. Ten behoeve van de beoogde supermarktontwikkelingen dient derhalve één integrale bestemmingsplanherziening te worden vastgesteld.

1.4 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen.

Voorliggend bestemmingsplan, waarmee een deel van de bestemmingsplannen 'Hotel Gronsveld', 'Gronsveld en Rijckholt 2013', en 'Cadier en Keer 2014' wordt herzien, heeft deels een ontwikkelingsgericht, en deels een conserverend en beperkend karakter. Het plan is erop gericht de planologisch-juridische basis te bieden voor de (her)ontwikkeling van de deelgebieden aan de Burg. Frans Cortenraadstraat te Gronsveld en het Raadhuisplein te Cadier en Keer. Ter plaatse van het deelgebied Kampweg heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter, en worden de huidige gebruiksmogelijkheden beperkt. Dit bestemmingsplan kan worden getypeerd als een gedetailleerd bestemmingsplan met beperkte mate van flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van de drie deelgebieden moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor mogelijke belanghebbenden. De flexibiliteitsmogelijkheden (zoals wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken, dan wel toekomstige ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015' bestaat naast deze plantoelichting uit de volgende stukken:

- de dataset met kenmerk NL.IMRO.1903.BPALDI2015 welke ten behoeve van de digitale uitwisselbaarheid van voorliggend plan is opgebouwd conform de RO standaarden 2012;
- de analoge planverbeelding (schaal 1: 1.000);
- de planregels.

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Hoofdstuk 2 bevat een uitgebreide omschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het bestemmingsplan getoetst aan het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de diverse milieuaspecten en overige randvoorwaarden welke met de planontwikkeling samenhangen aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid. In het afsluitende hoofdstuk 7 wordt de te volgen procedure beschreven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter: het plan vormt in de eerste plaats de planologisch / juridische basis voor de realisatie van een (vervangende) Aldi-supermarkt ter plaatse van het Retailpark A2 Gronsveld en de kleinschalige uitbreiding van het bestaande Aldi-filiaal aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer. In relatie met deze ontwikkelingen zal de vestiging van nieuwe zelfstandige detailhandelfuncties binnen de bestemming 'Gemengd - 1' ter plaatse van de voormalige Land- en tuinbouwschool aan de Kampweg te Gronsveld middels voorliggende bestemmingsplanherziening komen te vervallen. Ook zal de reeds verleende (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de bouw van de vervangende supermarkt, welke oorspronkelijk op deze locatie was beoogd, worden ingetrokken.

In het inleidende hoofdstuk van deze plantoelichting is reeds beschreven dat de diverse deelontwikkelingen integrale onderdelen vormen van het totale planvoornemen, en daarom middels één bestemmingsplanherziening worden vastgelegd.

In dit hoofdstuk zal dieper worden ingegaan op de toekomstige inrichting van de drie deelgebieden. Naast een omschrijving van het functionele programma bevat het hoofdstuk een beschrijving van de stedenbouwkundige randvoorwaarden welke voor de verschillende deelgebieden gelden.

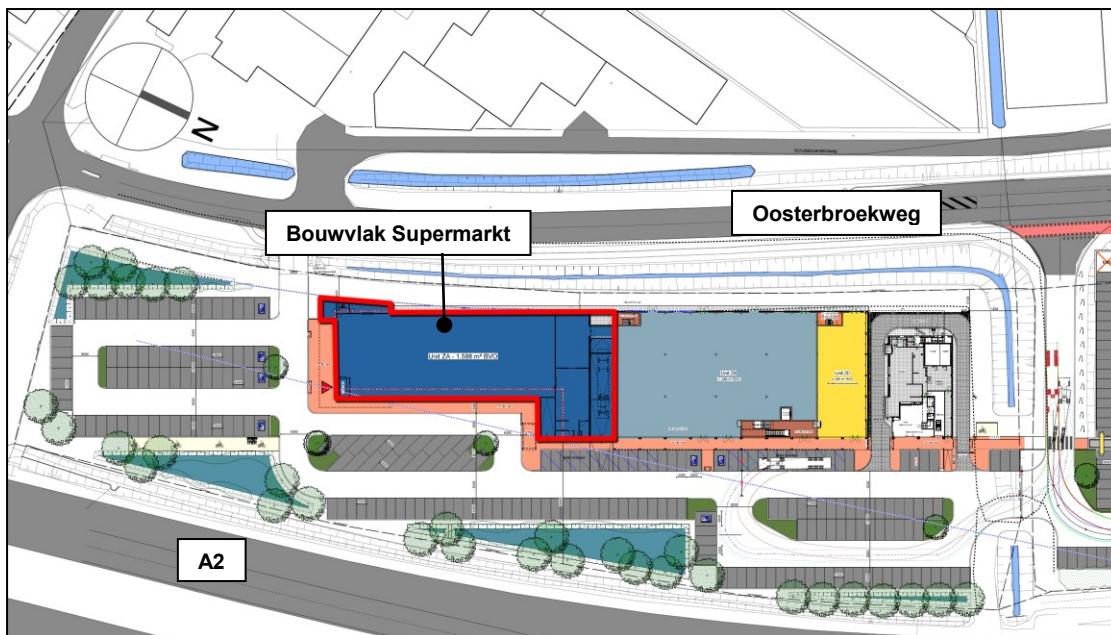
2.2 Deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat Gronsveld

Ter plaatse van het Retailpark A2 Gronsveld zal (voor het overgrote deel) binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden een vervangende supermarkt worden gerealiseerd: supermarktconcern Aldi is voornemens zijn vergunde vestiging ter plaatse van de locatie Kampweg Gronsveld te verplaatsen naar voornoemd retailpark.

De formule van het betreffende supermarktconcern betreft een discountformule die zich richt op lage prijzen en een beperkt vast assortiment. Om in de toekomst als discounter succesvol te blijven dient het concern met zijn winkels en zijn vestigingslocaties in te spelen op de wensen en het bezoekgedrag van zijn klanten. Dit betreft met name doelgerichte consumenten die met de auto de winkel bezoeken voor de wekelijkse / tweewekelijkse bulkaankoop. Een en ander vergt een passende winkel die de mogelijkheid biedt om het volledige assortiment te voeren en beschikt over een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeermogelijkheden. Daarnaast wil het supermarktconcern zijn winkels inrichten met de nieuwe klantvriendelijke lay-out met brede kolomloze gangpaden, meer daglicht en een frisse architectuur. Ook aan de winkelbevoorrading worden hoge eisen gesteld door dit uit de loop en het zicht van de klanten af te wikkelen. Omdat de huidige filialen niet allemaal voldoen aan deze vereisten is het concern genooddaakt tot herontwikkeling en relocaties over te gaan, waarbij op den duur zelfs terug zal worden gegaan in het aantal filialen. Ook het Aldi-filiaal in winkelcentrum De Roserije te Maastricht voldoet niet meer aan de wensen en eisen die het concern aan zijn winkels stelt. De mogelijkheden om de winkel te optimaliseren naar de wensen van Aldi zijn onderzocht en tijdens dit traject is geconstateerd dat dit niet haalbaar is. Dit zal op (korte) termijn resulteren in de sluiting van de betreffende supermarkt. In dit kader is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een nieuwe supermarkt met een bvo van ca. 1.600 m² ter plaatse van de voormalige Land- en tuinbouwschool aan de Kampweg te Gronsveld. Het oppervlak is noodzakelijk om de supermarkt op de juiste manier te kunnen inrichten, en het gewenste assortiment te kunnen voeren. De betreffende omgevingsvergunning is (onherroepelijk) verleend. Het voornemen is nu deze (nog niet gerealiseerde) supermarkt te verplaatsen naar het Retailpark A2 Gronsveld.

In onderstaande figuur 2.1 een overzichtstekening van de toekomstige situatie ter plaatse van het zuidelijk perceel van het Retailpark A2 Gronsveld opgenomen. De toekomstige

supermarktlocatie (en begrenzing van deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat Gronsveld) is daarbij rood omlijnd aangegeven.



Figuur 2.1: Toekomstige situatie deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat

In vergelijking met het in het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' opgenomen bouwvlak neemt het bebouwd oppervlak (met name aan de zijde van de A2) met ca. 325 m² toe. Gelet op het totale oppervlak van het zuidelijk perceel heeft deze uitbreiding nauwelijks invloed op de stedenbouwkundige beleving van de (toekomstige) bebouwing op dit deel van het retailpark.

In figuur 2.2 is een gevelbeeld van de toekomstige situatie opgenomen. Ter plaatse van de beoogde supermarkt zal de zuidelijke bouwmassa uit één bouwlaag bestaan. In het huidige bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' is op deze locatie een hotel, bestaande uit maximaal 8 bouwlagen voorzien. Op dit punt voorziet onderhavig bestemmingsplan derhalve in een forse afname van het ter plaatse toegestane bouwvolume. De toren zoals aangegeven in figuur 2.2 zal niet in deze vorm worden gerealiseerd aangezien de maximale bouwhoogte voor bouwwerken 10 meter bedraagt.



Figuur 2.2: Gevelimpressies van het toekomstig zuidgebouw op het Retailpark A2 Gronsveld, gezien vanaf de A2 (boven) en de Burg. Frans Cortenraadstraat (beneden)

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt slechts een klein deel van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' herzien. In onderstaand tabellen zijn ten behoeve van het overzicht de thans

in het retailpark aanwezige én geplande functies aangegeven. Behoudens de beoogde supermarkt zijn deze functies allen passend binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'.

Invulling Retailpark A2 Gronsveld noordelijk perceel (gerealiseerd):

Naam	Oppervlak in m2	Categorie
Karwei	4.235	Grootschalige detailhandel
Action	1.263	Grootschalige detailhandel
Bristol	1.252	Grootschalige detailhandel
Nederlands Slaapcentrum	1.105	Grootschalige detailhandel
Sunny Days	323	Wellness

Tabel 2.1: Retailpark A2 Gronsveld Noord

(Verwachte) Invulling Retailpark A2 Gronsveld zuidelijk perceel (deels gerealiseerd):

Naam	Oppervlak in m2	Categorie
McDonalds	720	Fastfoodrestaurant
Aldi	1.588	Discountsupermarkt
Toychamp	1.426	Grootschalige detailhandel
Jysk	1.308	Grootschalige detailhandel
Fairplay	323	Amusement (Casino)

Tabel 2.2: Retailpark A2 Gronsveld Zuid

Bovenstaand overzicht is van belang voor een integrale beoordeling van de diverse ten aanzien van het plan geldende randvoorwaarden. Hierbij dient namelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet slechts de realisatie van de toekomstige supermarkt, maar het retailpark als geheel te worden beschouwd. In hoofdstuk 4 wordt nader op deze randvoorwaarden ingegaan.

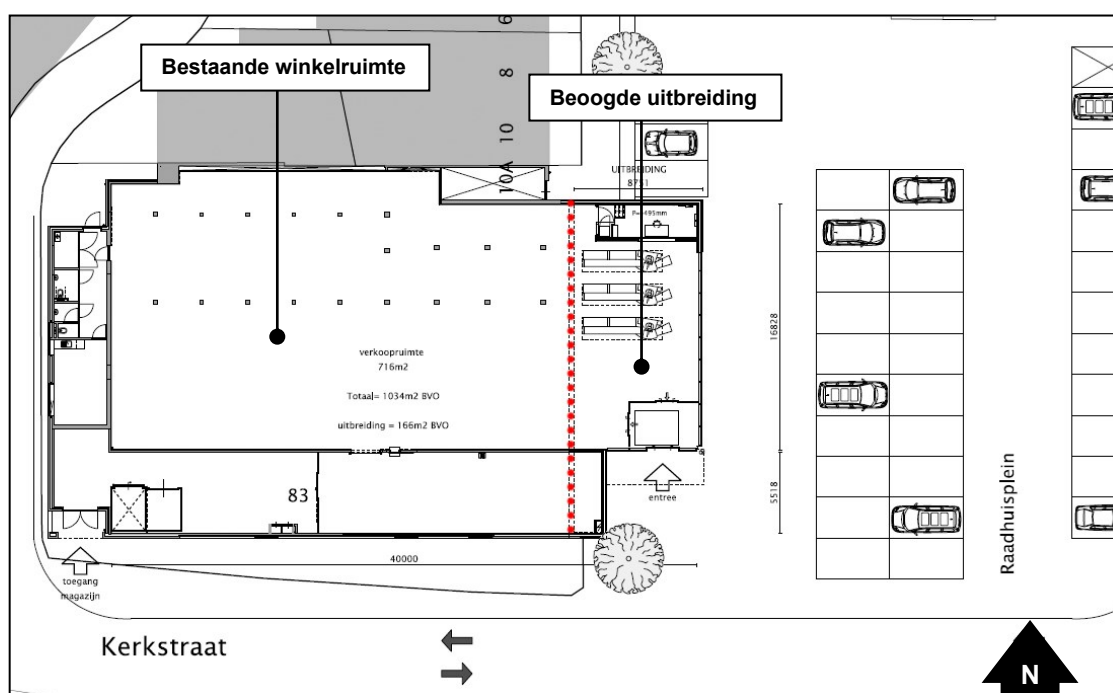
2.3 Deelgebied Kampweg Gronsveld

Ter plaatse van dit deelgebied zijn geen functies aanwezig of ontwikkelingen voorzien welke strijdig zijn met de huidige bestemming 'Gemengd - 1'. Voor dit deelgebied zal middels onderhavig bestemmingsplan de huidige bestemming worden gecontinueerd, met dien verstande dat de vestiging van zelfstandige detailhandelfuncties ter plaatse zal worden beperkt. Voor het overige kan de bestemming 'Gemengd - 1', overeenkomstig het vigerende bestemming 'Gronsveld en Rijckholt 2013', worden aangemerkt als een globale eindbestemming. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan de kaders biedt waarbinnen eventuele ontwikkelingen binnen deze bestemming plaats moeten vinden. Daarbij wordt het toegestane aantal m2 detailhandel voorzieningen teruggebracht tot 0 m2 bvo. In het huidige bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' is op deze locatie de realisatie van 20.000 m2 bvo detailhandelvoorzieningen mogelijk binnen het ter plaatse toegestane bouwvolume.

2.4 Deelgebied Raadhuisplein Cadier en Keer

In het kader van de in paragraaf 2.2 beschreven locatiestrategie is het supermarktconcern Aldi voornemens zijn bestaande vestiging aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer uit te breiden met ca. 170 m² bvo. Deze uitbreiding zal, aansluitend op de bestaande bouwmassa, in één bouwlaag worden uitgevoerd. De uitbreiding vindt plaats met het oog op de revitalisatie van de supermarkt. Om de supermarkt duurzaam te behouden is een upgrade nodig naar duurzame maatstaven en hedendaagse wensen van de consument. Indien de bestaande winkel niet zou kunnen worden uitgebreid, dan leidt dit op termijn tot sluiting van het betreffende Aldi-filiaal, hetgeen mogelijk leegstand in het centrum van Cadier en Keer tot gevolg zou hebben.

In onderstaande figuur is een situatietekening van de toekomstige situatie opgenomen. Door de uitbreiding van de Aldi in Cadier en Keer komen 7 parkeerplaatsen te vervallen. Deze zullen in de omgeving in het openbaar gebied moeten worden opgevangen. In hoofdstuk 4 zal hier verder aandacht aan worden besteed.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie deelgebied Raadhuisplein Cadier en Keer

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het planvoornemen relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheden. Het beleid van Rijk, provincie en regio vormt het raamwerk waarbinnen het gemeentelijk beleid gestalte heeft gekregen. De verschillende beleidsstukken tezamen behelzen het beleidskader waarbinnen voorliggend bestemmingsplan moet passen.

Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven. Aan bod komen achtereenvolgens het relevante ruimtelijke beleid, toeristisch beleid, waterbeleid, en archeologisch beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in Nederland en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt verschillende beleidsdocumenten, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, welke inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (zie verder paragraaf 3.2.2).

Het Rijk brengt verder de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Rijksverantwoordelijkheden zijn in voorliggend plan niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) verankerd. Deze bepaling behelst een motiveringseis bij ruimtelijke besluiten, en is bedoeld om een zorgvuldige afweging te bewerkstelligen waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De beoogde supermarktverplaatsing, waarbij er sprake is van een functiewijziging ter plaatse van het Retailpark A2 Gronsveld, dient te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het planvoornemen dient op dit punt derhalve getoetst te worden aan de onderdelen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ter plaatse van de overige 2 deelgebieden beoogde ontwikkelingen hoeven, gelet op hun aard en omvang, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Ad. a.: Nieuwe stedelijke ontwikkeling, die voorziet in een actuele regionale behoefte:

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het deelgebied aan de Oosterbroekweg kan het volgende worden opgemerkt. Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies en het voorkomen van leegstand nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. Uit de nota van toelichting op de Ladder blijkt dat provinciale en gemeentelijke overheden verplicht zijn om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in deze behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze moet over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor oprichting van een Aldi-supermarkt, die verplaatst van het winkelcentrum de Roserije in de wijk De Heeg (gemeente Maastricht) naar het Retailpark A2 Gronsveld. De omvang van de nieuwe winkel is ongeveer 1.600 m² bvo. De omvang het huidige filiaal in winkelcentrum de Roserije bedraagt ca. 500 m². Ten behoeve van het bepalen van de actuele regionale behoefte is door WPM een effectenstudie uitgevoerd¹. In deze studie is onderzocht of er sprake is van regionale behoefte naar dit initiatief. Tevens zijn in deze studie de effecten van dit initiatief op de detailhandelsstructuur in de omliggende regio inzichtelijk gemaakt.

¹ WPM Groep (11 december 2015), Retailpark Gronsveld – Eijsden-Margraten, Effectenstudie vestiging Aldi (definitief rapport). 's Hertogenbosch.

Op basis van de resultaten uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan voor een verplaatsing en uitbreiding van de Aldi supermarkt op het Retailpark in Gronsveld grotendeels voorziet in een actuele regionale behoefte. De mogelijkheden die er bestaan voor uitbreiding van het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied vinden plaats binnen bestaande winkelgebieden. De aanwezige regionale behoefte volgt uit de distributieve berekening. Deze resultaten worden gestaafd door de uitkomsten van de benchmark vergelijking.

De verplaatsing van de bestaande supermarkt mag daarnaast, conform een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, niet zodanige leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden². Het bestuursorgaan dat een ruimtelijk besluit neemt dient verantwoording af te leggen voor de gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling voor de leegstand. Niet iedere vorm van leegstaand dient als in het kader van een goede ruimtelijke ordening relevante leegstand te worden aangemerkt. Van relevante leegstand kan sprake zijn indien:

1. een gebouw dermate bijzondere bouwkundige dan wel locatie-specifieke eigenschappen heeft, dat andersoortig gebruik – al dan niet door transformatie – niet of onder zeer bezwarende omstandigheden tot de mogelijkheden behoort;
2. er leegstand ontstaat als gevolg van de voorziene ontwikkeling in de omgeving van een bij een concurrent / reclamant in gebruik zijnde bedrijfspand.

De met voorliggend plan beoogde ontwikkeling zal naar het oordeel van de raad van de gemeente Eijsden-Margraten geen in het kader van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare / relevante gevolgen hebben voor de leegstand in de regio. Na de verplaatsing van het Aldi-filiaal blijft in het winkelcentrum De Roserije een supermarkt aanwezig welke een trekkersrol ten behoeve van het winkelcentrum kan vervullen. Daarnaast heeft zich reeds een nieuwe huurder voor de vrijkomende winkelruimte gemeld.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan een actuele regionale behoefte.

Ad. b.: Benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie binnen bestaand stedelijk gebied:

Het Besluit ruimtelijke ordening dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Hierbij kan gedacht worden aan leegstaande units in de bestaande winkelstructuur. Aldi heeft getracht de gewenste uitbreiding op de huidige locatie in Maastricht-Zuid te realiseren. Dit is niet haalbaar gebleken.

Het plan voor een Aldi supermarkt op Retailpark Gronsveld voorziet in het benutten van ruimte binnen bestaand stedelijke gebied, op het moment dat de (dagelijkse) detailhandelsfunctie op de alternatieve locatie aan de Kampweg in Gronsveld komt te vervallen. Het schrappen van de detailhandelsfunctie op de Kampweg locatie vindt daadwerkelijk plaats. De aanwezige behoefte wordt geacommodeerd op een locatie waar reeds perifere en grootschalige detailhandel is toegestaan. Verder zijn er geen geschikte alternatieve leegstaande winkelpanden in het verzorgingsgebied aanwezig. Hierdoor is een alternatief voor de huidige locatie geen reële mogelijkheid. Uitzondering hier op is de Kampweg locatie. Echter, als locatie voor Aldi supermarkt is deze aanzienlijk minder geschikt dan het Retailpark.

Gezien het feit dat het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied hoeft het planvoornemen in principe niet aan onderdeel c. van de ladder te worden getoetst. De ontsluiting en (autobereikbaarheid) van het plangebied zal verder worden toegelicht in hoofdstuk 4.

² ABRvS (20 mei 2015), zaaknummer 201403699/1/R2

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met bepalingen omtrent de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas, maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Op onderhavig bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2.4 Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

In de nota Rooilijnen langs rijkswegen³ heeft Rijkswaterstaat haar beleid vastgelegd ten aanzien van (de bebouwing van) gronden die direct grenzen aan autosnelwegen: in verband met verkeersbelangen dient aan weerszijden van een autosnelweg een strook gevrijwaard te blijven van bebouwing. De redenen hiervoor zijn onder andere:

- mogelijke toekomstige reconstructies;
- de mogelijke aanleg van elektronische begeleiding van het wegverkeer;
- de aanwezigheid of de reservering van ruimte ten behoeve van een leidingstrook;
- het voorkomen van voor de weggebruiker afleidende effecten;
- het beperken van milieuhinder voor omwonenden.

Concreet betekent dit beleid dat in een zone van 50 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van een autosnelweg een bouwverbod geldt. Deze zone wordt dan ook aangeduid als de bebouwingsvrije zone. Tot de rijbanen worden ook gerekend toe- en afritten van en naar andere (snel)wegen. Voor de zone van 50 tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van een rijksweg geldt een bouwverbod met een ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, na overleg met de wegbeheerder van Rijkswaterstaat: deze zone wordt dan ook aangeduid als de overlegzone.

Uit de haalbaarheidsstudie ten behoeve van het project Retailpark A2 Gronsveld, die mede ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', is gebleken dat ten einde economisch rendabele detailhandel in het plangebied te kunnen huisvesten een (beperkte) inbreuk op de bebouwingsvrije zone van de A2 noodzakelijk is. Hierover is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat. Per brief d.d. 17 augustus 2007 heeft Rijkswaterstaat destijds aangegeven onder welke voorwaarden in principe kan worden ingestemd met de voorgenomen (gedeeltelijke) overschrijding van de 0 tot 50 m rooilijn van de A2 in het plangebied.

³ Rijkswaterstaat (oktober 1988), *Rooilijnen langs rijkswegen*. Den Haag.

In verband met de wijzigingen in de functionele en stedenbouwkundige invulling van het zuidelijk deel van dit perceel ten behoeve van de vestiging van een supermarkt is wederom overleg gevoerd met Rijkswaterstaat.

Per brief d.d. 27 augustus 2015 geeft Rijkswaterstaat aan onder voorwaarden ook nu in te stemmen met een kleine inbreuk in de bebouwingsvrije zone.

De inbreuk van de rooilijnen is mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

- de inbreuk van de bebouwingsvrije zone bedraagt niet meer dan 20 meter gemeten vanaf de dichtstbijzijnde rijbaan van de (toerit naar de) Rijksweg A2. De rooilijnen dienen gemeten te worden vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan;
- de mogelijkheid onderhoudswerkzaamheden uit te voeren op de toerit, de hoofdrijbaan van de Rijksweg A2 en bijbehorende verkeersvoorzieningen dient gewaarborgd te blijven;
- een eventuele uitbreiding of reconstructie van de hoofdrijbaan en toerit dient gewaarborgd te blijven;
- er mogen geen verkeersafleidende effecten optreden door verlichting en/of reclame-uitingen. Mogelijke verkeersafleidende effecten dienen te worden tegengegaan door middel van het plaatsen en onderhouden van anti-verblindingschermen;
- aangezien het plangebied en de Rijksweg beiden zijn gelegen op maaiveld dienen er maatregelen getroffen te worden ten behoeve van de veiligheid van de weggebruiker aan de zijde van de Rijksweg. Dit in de vorm van afrasteringen en het niet direct toegang verlenen tot de Rijksweg A2 en bijbehorende voorzieningen;
- de bebouwingsvrijezone dient grotendeels gebruikt te worden voor parkeervoorzieningen.

Met in acht name van bovenstaande zijn in voorliggend bestemmingsplan de 0 tot 50 meter en de 50 tot 100 meter rooilijnen verwerkt in planverbeelding en planregels.

3.2.5 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

CENTRALE AMBITIE

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 vastgesteld. De centrale ambitie zoals verwoord in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Het dynamisch voorraadbeheer vormt een belangrijk onderdeel van het POL2014. In Limburg zijn voldoende woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels aanwezig, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Deze principes zijn tevens vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (zie ook paragraaf 3.2.5).

Het POL nodigt gemeenten uit om een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie richt de provincie zich op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en Provincie. Minder dan

voorheen richten de Provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter: deze rol wordt overgelaten aan de diverse gemeenten. Middels het POL2014 wordt wel een aantal beleidsmatige kaders gesteld, al dan niet verankerd in de al eerder genoemde provinciale Omgevingsverordening.

Met betrekking tot het provincie-brede detailhandelbeleid wordt in hoofdstuk 6 van het POL2014 opgemerkt dat de centrale opgave is gelegen in een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Tot een van de specifieke kwalitatieve opgaven van het provinciale detailhandelbeleid wordt gerekend het werken aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Deze gebieden hebben waarschijnlijk het meeste last van de ontwikkeling van online winkelen en van de economische teruggang. De opgave zal per winkelgebied sterk uiteenlopen. Er zijn centra met een aantrekkingskracht ver buiten de eigen regio. Veel centra richten zich vooral op de lokale/regionale consument. Voorkomen moet worden dat als oplossing voor problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

De provincie draagt de regio's op om in onderling overleg sectorale detailhandelvisies op te stellen. Deze visies dienen gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie), en een gezamenlijke werkwijze te bevatten. In het POL2014 zijn de basisprincipes voor de toekomstige regionale detailhandelvisies vastgelegd. De regio Zuid-Limburg heeft nog geen regionale detailhandelvisie vastgesteld.

ZONERING PLANGEBIED

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De drie deelgebieden van voorliggend bestemmingsplan zijn allen gelegen in de zone welke op kaart 1 van het POL2014 'Zonering Limburg' wordt gerekend tot het 'overig bebouwd gebied'.

Tot deze zone behoren de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Aangezien door middel van voorliggend bestemmingsplan onder andere wordt gestreefd naar een balans in het regionale voorzieningen- en detailhandelniveau, is het planvoornemen in overeenstemming met deze algemene uitgangspunten.

Ten aanzien van de diverse zones is in het POL2014 verder regio specifiek beleid opgenomen, dat hierna nader zal worden toegelicht.

REGIO ZUID-LIMBURG

Er zijn binnen Limburg belangrijke regionale verschillen. Samen met de regionale partners zijn voor de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg in het POL2014 ambities en belangrijkste uitdagingen en vraagstukken benoemd. De gemeente Eijsden-Margraten is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In de Integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt. Dit bevordert de bundeling van technologische kennis en de wereldwijde export van innovatieve producten die hieruit voortkomen en levert (indirect) ook veel werkgelegenheid op voor de lokale en regionale economie.

De ambitie is om te komen tot één sterk samenhangend gebied, een stedelijk en landschappelijk netwerk met (onder andere):

- krachtige economische campussen en clusters die een substantiële bijdrage leveren aan het bruto nationaal product;
- aantrekkelijke stedelijke centra als motoren van en magneten voor de (kennis)economie;
- een hoogwaardig en divers aanbod van woonmilieus voor inwoners en (kennis)werkers.

Bij het realiseren van deze ambities dient rekening gehouden te worden met een aantal bedreigingen. Voor veel functies is er door een krimpende bevolking voldoende, of zelfs te veel ruimte. In het POL2014 is voor diverse programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en vrijetijdseconomie) een korte visie opgenomen waarin de belangrijkste uitgangspunten en sturingsprincipes worden benoemd, waarbij veelal wordt uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop). De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit. Versterking van de kwaliteiten van de steden én het landschap in Zuid-Limburg staat hierbij centraal. Kiezen dus voor échte steden en écht landschap ('meer stad, meer land').

Met betrekking tot het thema detailhandel wordt opgemerkt dat detailhandel van belang is voor de economie (werkgelegenheid), voor de leefbaarheid (o.a. in woongebieden) en de vrijetijdsbeleving. Door de bevolkingskrimp in combinatie met onder andere (historisch gegroeid) overaanbod - mede door toenemende bestedingen via internet - opvolgingsproblematiek van zelfstandige ondernemers en schaalvergroting, heeft Zuid-Limburg te maken met veel leegstaande winkelpanden en dreigende afname van de leefbaarheid(beleving) in woongebieden.

Het is verder van belang om grensoverschrijdende koopstromen te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarnaast moet in de stedelijke gebieden worden ingezet (vanwege het aanwezige bevolkingsdraagvlak) op complete buurt- en wijkcentra voor de meer dagelijkse aankopen van inwoners. Het winkelaanbod in het landelijk gebied zal ook vooral gericht zijn op het aanbieden van goede, bereikbare voorzieningen voor dagelijks gebruik. Op lokaal en regionaal niveau moeten keuzes (bijvoorbeeld in dorpskernen, wijken maar ook functioneel of thematisch) worden gemaakt om in de toekomst tot een duurzame ruimtelijke structuur van winkelgebieden te komen.

Resumerend zijn de belangrijkste uitgangspunten voor detailhandel in Zuid-Limburg:

- geen nieuwe solitaire of verspreid gelegen winkelgebieden ontwikkelen;
- inzetten op compacte winkelgebieden, het laten verkleuren van aanloopstraten, geen detailhandel toestaan op bedrijventerreinen (m.u.v. volumineuze goederen);
- concentratie op (boven)regionale ontmoetingsplekken;
- (Boven)lokaal verzorgende centra die aansluiten bij bestaande levendige ontmoetingsplekken (veelal historische kernen met functiemenging) in balans houden;
- Voor overige winkelconcentraties geldt dat op lokaal niveau keuzen moeten worden gemaakt met aandacht voor het voorzieningenniveau in wijken en kernen. Dit kan leiden tot ruimtelijke verschuivingen en transitie.

De ter plaatse van het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat beoogde supermarktontwikkeling geldt als een ontwikkeling binnen één van de 'overige' winkelconcentraties in de regio. De ontwikkeling behelst een verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen zijn bestaande verzorgingsgebied. Er vindt derhalve geen aantasting plaats van het regionale voorzieningenniveau. Door de vestiging van de supermarkt op het retailpark, in op de eerder beoogde locatie aan de Kampweg te Gronsveld, wordt verspreiding van detailhandelvoorzieningen voorkomen en kunnen de diverse detailhandelfuncties op het retailpark elkaar verder versterken. Ook vanwege het specifieke discountkarakter van de supermarkt verdient de herlocatie naar het Retailpark A2 Gronsveld, dat uitstekend per auto bereikbaar is, de voorkeur boven de locatie aan de Kampweg.

De ontwikkeling heeft verder tot gevolg dat een deel van de planvoorraad aan detailvoorzieningen in Zuid-Limburg komt te vervallen. Op basis van het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' was oorspronkelijk 20.000 m² aan dergelijke voorzieningen ter plaatse van het deelgebied Kampweg Gronsveld toegestaan. Na realisatie van de Aldi-supermarkt komt de bestemming detailhandel op deze locatie Kampweg te vervallen. Dit is in overeenstemming met de algemene uitgangspunten van het provinciale detailhandelbeleid, waarbij wordt ingezet op een kwalitatieve groei, en een kwantitatieve krimp.

Met de beoogde uitbreiding van de supermarkt aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer ten slotte wordt een duurzaam behoud van de supermarkt, en daarmee ook haar rol in de voorzieningenstructuur van de betreffende kern, verzekerd.

3.2.6 Omgevingsverordening Limburg

Vergelijkbaar met het Besluit ruimtelijke ordening vraagt de Provincie aan gemeenten in de Omgevingsverordening (artikel 5.22) om in de motivering van een ruimtelijk plan (bestemmingsplantoelichting of ruimtelijke onderbouwing) aan te geven hoe met de Ladder voor duurzame verstedelijking is omgegaan. In onderhavig plan is deze toelichting opgenomen in de voorgaande paragraaf 3.2.2.

Daarnaast dient, in het geval van nieuwbouw, te worden gemotiveerd waarom een nieuwe stedelijke functie niet kan worden gehuisvest / ondergebracht in bestaande leegstaande bebouwing. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden naar leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen en wanneer dit laatste redelijkerwijs niet mogelijk blijkt, naar andere leegstaande gebouwen (artikel 5.23): zowel in het stedelijk gebied als daarbuiten is steeds meer sprake van leegstaande of leegkomende bebouwing. Daarbij gaat het vaak om leegstaande woningen, bedrijfsgebouwen, kantoren, agrarische bebouwing, scholen, winkels etc. Herbenutting van deze gebouwen kan bijdragen aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in de steden en dorpen waar dit aan de orde is. De opgave in artikel 5.23 bevat een inspanningsverplichting voor gemeenten, die in de visie van de Provincie nog vooraf gaat aan de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 5.22 van de Omgevingsverordening. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet afdoende worden verantwoord en inzichtelijk gemaakt op welke wijze in dat plan toepassing is gegeven aan bovenstaande inspanningsverplichting. Daarbij kan worden uitgegaan van wat in de gegeven situatie financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling en de omgevingskenmerken van het Retailpark A2 Gronsveld zijn er in de omgeving van het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat Gronsveld geen beter geschikte en momenteel leegstaande bedrijfsgebouwen beschikbaar, waarbinnen de te verplaatsen supermarkt zou kunnen worden gerealiseerd. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de toekomstige supermarkt voor het overgrote deel binnen een bestaand bouwvlak zal worden opgericht, en dat er derhalve nauwelijks sprake is van toevoeging van bebouwd oppervlak. Als gevolg van het planvoornemen zal het totaal toegestane bouwvolume in het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat zelfs sterk afnemen, waardoor er feitelijk zelfs sprake is van ontstening.

Met betrekking tot het deelgebied aan de Kampweg Gronsveld geldt dat ter plaatse van dit deelgebied op grond van het huidige bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' reeds bebouwing is toegestaan, en dat de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie niet zullen worden uitgebreid. Ter plaatse van deze deellocatie zijn geen ontwikkelingen voorzien welke strijdig zijn met dit momenteel vigerende bestemmingsplan.

Ten aanzien van het deelgebied aan het Raadhuisplein Cadier en Keer geldt dat vanwege de aard van het planvoornemen, de uitbreiding van een bestaand gebouw, deze niet elders binnen bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd.

3.2.7 Strategische Visie 2022 Eijsden-Margraten

De Strategische Visie 2022 'Vernieuwen door Verbinden' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie, welke in oktober 2013 door de raad van de gemeente Eijsden is vastgesteld. In de visie is een aantal thema's benoemd, die in de periode tot 2022, maar ook in de jaren daarna, van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Dit zijn onder meer:

- dienstverlening, goed geregeld;
- vitale kernen;
- zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
- landschappelijk verantwoord ondernemen;
- betere bereikbaarheid;
- samenwerken in de regio en euregio.

Daarnaast zijn ambities onderscheiden die richting geven aan de keuzes binnen de thema's:

- dienstverlening is onze tweede natuur;
- burgerkracht;
- buitengewone buiten (be)leven;
- aantrekkelijk wonen;
- ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn.

In het thema 'Vitale kernen' is aangegeven wat het gemeentelijk beleid is met betrekking tot de (leefbaarheid van) de vijftien kerkdorpen, de gehuchten en de buurtschappen in de gemeente. De gemeente zet in op vitale leefgemeenschappen die de basis vormen voor meer zelfsturing en initiatieven van 'onderop'. De gemeente kiest voor het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven die voortkomen uit de woonomgeving zelf (bewoners, ondernemers en vrijwilligers). Het is in de toekomst niet haalbaar om alle voorzieningen in ieder dorp in stand te houden. Er wordt daarom gekozen voor een beperkt aantal kwalitatief goede voorzieningen in plaats van voor een versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en de continuïteit niet kunnen worden gewaarborgd. Basisvoorzieningen kunnen inwoners terugvinden in de directe omgeving. Andere voorzieningen kennen een grotere schaal, die in sommige gevallen de gemeente overstijgt. In dat geval vindt afstemming plaats met Maastricht of binnen de regio. Gestreefd wordt naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen gewaarborgd is.

Het planvoornemen geeft invulling aan de in de Strategische Visie verwoorde ambitie 'Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn'. De gemeente wil ruimte blijven bieden aan nieuwe economische initiatieven. Voorliggend bestemmingsplan past binnen deze ambitie doordat het aansluit op het thema 'vitale kernen': door de voorgenomen ontwikkelingen wordt het voorzieningenniveau in de kernen Gronsveld en Cadier en Keer gewaarborgd en versterkt. Dit zal een positief effect hebben op de (toekomstige) leefbaarheid in deze kernen.

3.3 Toerismebeleid

3.3.1 Toeristisch-Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019 Eijsden-Margraten

Doel van de Toeristisch-Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019 'Beleef Eijsden-Margraten, knooppunt van Maas tot mergelland!' is om de kansen in beeld te brengen om Eijsden - Margraten vanuit toeristisch - recreatief oogpunt beter te positioneren. De gemeente heeft vanwege het landschap en divers toeristisch recreatief aanbod een enorme aantrekkingskracht. Desondanks is de gemeente in de Heuvellandregio nog onvoldoende onderscheidend. De gebiedsvisie heeft tot doel het unieke karakter van de gemeente, maar ook van de regio, tot uitdrukking te brengen en vormt tevens een inspirerend kader om initiatiefnemers uit te nodigen en te prikkelen nieuwe concepten te ontwikkelen en meer in co-creatie te gaan samenwerken.

De gemeente Eijsden-Margraten wenst ondernemers en initiatiefnemers te stimuleren en te faciliteren om leegstaande of toekomstige vrijkomende locaties en herontwikkelingslocaties te benutten om hier een toeristische-recreatieve invulling aan te geven. In hoofdstuk 5 van de visie is hiertoe een aantal potentiële ontwikkelingslocaties benoemd. Het deelgebied Kampweg Gronsveld betreft één van deze ontwikkelingslocaties.

In paragraaf 5.4.3 is beschreven dat het voormalige schoolcomplex van de Land- en Tuinbouwschool gelegen aan de Kampweg vraagt om een herinrichting. Thans ligt een concept voor dat uitgaat van een ketenbenadering met diverse betrokken partners waaronder de Stichting Grueles, IVN, een dorpsbrouwerij en overige gastronomische activiteiten die een gezamenlijk economisch draagbaar interactief streekcentrum vormen waarin de gast een totaalbeleving kan vinden over het heden en het verleden van gebruiken en toepassingen in de streek op het gebied van fruitteelt, landbouw, ambacht, en/of gastronomie. Het centrum biedt tevens kansen voor de jonge generatie om kennis te nemen van het verleden en hier vernieuwend opnieuw vorm en inhoud aan te geven in het heden. Het streekcentrum onder de werknaam De Fruitfabriek vormt tevens een ideale uitvalsbasis voor fietstochten en wandelingen in het gebied. De locatie gelegen tegen de rand van Gronsveld en in de directe nabijheid van het Savelsbos komt in aanmerking voor de ontwikkeling van een recreatieve poort. De directe ontsluiting met het Savelsbos, de ligging aan de rand van Gronsveld alsmede de goede bereikbaarheid via de A2 maken de locatie tot een goede uitvalsbasis.

De hierboven beschreven invulling is passend binnen de vigerende gemengde bestemming ter plaatse van dit deelgebied. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt slechts de mogelijke vestiging van nieuwe zelfstandige detailhandelfuncties ter plaatse van dit deelgebied beperkt. Dit heeft verder geen gevolgen voor de op deze locatie beoogde gebiedsontwikkeling.

3.4 Waterbeleid

3.4.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die tot doel heeft duurzame en robuuste watersystemen te beschermen en te ontwikkelen. Daarbij is het Europees beleid op zowel oppervlaktewater als grondwater gericht. De KRW gaat uit van het standstill-principe: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en het 'vervuiler betaalt' principe. De KRW beoogt vanuit een stroomgebiedbenadering te komen tot:

- het bereiken van een verhoogde bescherming en verbetering van het aquatisch milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte;
- harmonisatie van Europese waterwetgeving.

Als concrete uitwerking van de Kaderrichtlijn water heeft de Ministerraad op 27 november 2009 de stroomgebiedbeheersplannen 2009-2015 van Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde definitief vastgesteld. Op verschillende bestuursniveaus is echter reeds in een eerder stadium al gestart met het invulling geven aan de in de Kaderrichtlijn Water verwoorde uitgangspunten.

3.4.2 Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter

voorkoming van wateroverlast (mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen). Water is een belangrijk ordenend principe, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2011 hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse te worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van bestemmingsplannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.3.

3.4.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Vergelijkbaar met het POL2006 heeft de provincie Limburg in het POL2014 invulling gegeven aan de in het Nationaal Bestuursakkoord Water opgenomen strategieën, door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Met betrekking tot het provinciaal watersysteem is in het POL2014 vastgelegd dat afvoer van water uit bebouwd gebied moet worden beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing 'maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid bedoelen wij dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren is (bijvoorbeeld veel achterzijden van woningen met een tuin) of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties.

De volgende voorkeursvolgorde wordt gehanteerd: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als ook aan de beperking van wateroverlast.

Op het kaartblad 12 'Ondergrond' zijn de deelgebieden Kampweg Gronsveld en Raadhuisplein Cadier en Keer gelegen in een zone welke is aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. Het provinciaal beleid ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden is erop gericht dat het grondwater een zodanige kwaliteit behoudt (of krijgt) dat het geschikt is als grondstof voor de drinkwaterbereiding. De grondwaterbeschermingsgebieden - uitgezonderd die van het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg - worden begrensd door de lijn vanaf waar het grondwater

(maximaal) 25 jaar onderweg is alvorens de putten in de waterwingebieden te bereiken. De grondwaterbeschermingsgebieden van het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg worden begrensd door het gehele intrekgebied. In de Omgevingsverordening 2014 zijn in hoofdstuk 4 regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op het) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen. De met voorliggend plan beoogde ontwikkelingen zijn passend binnen deze algemeen verbindende regels.

3.4.4 Notitie taakopvatting watersysteembeheer Waterschap Roer en Overmaas

Waterschap Roer en Overmaas heeft in december 2009 een notitie bestuurlijk vastgesteld, waarin staat onderbouwd hoe het waterschap haar taakinvulling voor het watersysteem ziet. Hierbij heeft het waterschap nieuwe normen voor de compensatie voor de toename van het verharde oppervlak benoemd. De compensatie voor de toename van het verharde oppervlak heeft als doel dat nieuwe ontwikkelingen geen (water)problemen veroorzaken in andere tijden of op andere plaatsen. Het hemelwater wordt opgevangen in buffers waar het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende opvangcapaciteit aanwezig te zijn voor een neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar ($T=25$). Dit is in het beheersgebied van waterschap Roer en Overmaas 35 mm in 45 minuten. Daarnaast wordt getoetst of een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar ($T=100$) geen wateroverlast veroorzaakt. $T=100$ komt overeen met 45 mm in 30 minuten. Voor de leegloop van de buffers wordt de regel gehanteerd dat ze in principe binnen 24 uur geledigd zijn en weer beschikbaar zijn voor een volgende neerslaggebeurtenis. Wanneer de buffer voorzien is van een afvoer naar oppervlaktewater, dient de afvoercapaciteit te zijn afgestemd op de afvoercapaciteit van het ontvangende oppervlaktewater.

3.4.5 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan Eijsden-Margraten 2013-2017

In het Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 'Gestroomlijnd water...' is beschreven hoe de gemeente Eijsden-Margraten invulling wenst te geven aan haar zorgplicht voor het stedelijk afvalwater (droogweerafvoer), voor afvloeiend hemelwater en voor het grondwater.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is met name de zorgplicht voor het afvloeiend hemelwater van belang. Ten aanzien van mogelijke afkoppelingstrajecten binnen de gemeente is aangegeven dat bij kleinschalige inbreidingen aangesloten mag worden op de bestaande riolering. Eigenaren moeten daarbij hun afvalwater wel altijd gescheiden aanleveren aan de perceelgrens, zodat ze voorbereid zijn op eventueel gescheiden riolen die later worden aangelegd. Voor kleinschalige nieuwbouw in het buitengebied geldt hetzelfde, tenzij aansluiting op de riolering niet doelmatig is volgens de beleidsregels van de Provincie Limburg.

Bij grootschalige uitbreidingen wordt altijd (verbeterd) gescheiden riolering aangelegd. Hierbij worden de kaders geschetst door het waterschap Roer en Overmaas en de Provincie Limburg gevolgd. Deze kaders zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Zoals eerder aangegeven zijn in paragraaf 4.3 (de waterparagraaf) de gevolgen van onderhavig bestemmingsplan voor de waterhuishouding nader beschreven.

3.5 Archeologiebeleid

3.5.1 Verdrag van Malta, Wet op de archeologische monumentenzorg en Monumentenwet 1988

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doelstelling van het verdrag is het bodemarchief zoveel

mogelijk te behouden, bij voorkeur in de bodem zelf. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Daarnaast introduceert het verdrag het principe 'de verstoorder betaalt'. Dit naar analogie van het principe 'de vervuiler betaalt', zoals dit wordt gehanteerd bij milieukundige problemen.

Het verdrag van Malta is in 1998 door het Nederlands parlement goedgekeurd en heeft uiteindelijk geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de hiermee gepaard gaande aanpassingen aan de Monumentenwet 1988. Daarbij zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving vastgelegd. Uitgangspunt van de Wamz is om archeologische waarden te beschermen, zonder meer maatschappelijke last te veroorzaken dan nodig is. Wat er moet gebeuren, verschilt per gebied en regio: niet alle activiteiten zijn even ingrijpend.

De Wamz rust op vier belangrijke pijlers:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de procedures van ruimtelijke planvorming;
- de verstoorder van het bodemarchief betaalt de kosten van archeologisch vooronderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder;
- gemeenten en provincies krijgen een belangrijke rol in de verankering van archeologie in hun ruimtelijke plannen en vergunningen; zij krijgen de ruimte om vergunningvoorwaarden genuanceerd in te vullen.

Op grond van de Wamz en de Monumentenwet 1988 is de gemeente verplicht bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met het aspect archeologie. De Wamz gaat daarbij in beginsel uit van noodzaak tot inventariserend archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 100 m². Gemeenten mogen echter van deze norm afwijken indien zij deze afwijking deugdelijk motiveren. Hiertoe heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013 vastgesteld. Onderdeel van de beleidsnota zijn een archeologische beleidskaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied en een bijbehorend kader waarin onderzoeksgrenzen voor archeologisch onderzoek zijn opgenomen.

3.5.2 Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven heeft de gemeente Eijsden-Margraten met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg een eigen verantwoordelijkheid gekregen voor het bodemarchief binnen de gemeentegrenzen. In dit kader is de reeds genoemde Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013 vastgesteld.

In de toelichting op de erfgoedverordening is verwoord dat conform De Monumentenwet 1988 bestemmingsplannen het centrale juridische beleidsinstrument vormen in het nieuwe archeologiebestel. De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Wanneer in een bestemmingsplan een wijziging van de bestemming wordt vastgelegd, zoals bij ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen, of wanneer middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van een bestemmingsplan, is archeologie een facet dat mede afgewogen moet worden in de besluitvorming over de ontwikkeling.

Een verantwoord beheer van het archeologisch bodemarchief in de gemeente is niet mogelijk zonder een inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden en verwachtingen. Om deze reden maakt een archeologische beleidskaart deel uit van de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013. Op de archeologische beleidskaart wordt het gemeentelijk

grondgebied onderverdeeld in zeven archeologische categorieën. Aan deze categorieën zijn ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gekoppeld. De diepte en omvang van de bodemingreep, alsmede de archeologische verwachtingswaarde van het specifieke gebied, zijn hiervoor bepalend.

In het volgende hoofdstuk zal het planvoornemen aan het gemeentelijk archeologiebeleid worden getoetst.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier beoogde ontwikkelingen. Anderzijds kunnen de in het plangebied beoogde ontwikkelingen gevolgen hebben voor hun omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden in dit hoofdstuk de milieuaspecten m.e.r.-beoordeling, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering beschouwd. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het planvoornemen voor de waterhuishouding, de externe veiligheid, de in en rond het plangebied aanwezige ecologische waarden, eventuele cultuurhistorische waarden en kabels en leidingen. Ook worden de met het plan samenhangende verkeerskundige aspecten beoordeeld.

4.2 Milieu

4.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. op 1 april 2011 bestaat er voor activiteiten waarbij de drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht niet wordt gehaald, een zogenaamde vergewisplicht. Het is de plicht van het bevoegd gezag om te beoordelen of de activiteit zodanige gevolgen heeft dat er op grond van de Europese richtlijnen toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Conform de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlak van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of,
3. een bedrijfsploeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Onderhavig bestemmingsplan ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal circa 1.850 m², er wordt één vervangende supermarkt opgericht met een bvo van ca. 1.600 m² opgericht en één bestaande supermarkt met ca. 170 m² bvo uitgebreid. Gelet hierop worden de drempelwaarden niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd. In tabel 4.1 zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd naar alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken (waarvan de uitkomsten nader worden toegelicht in de hierna volgende paragrafen) blijkt dat het plan geen relevante milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015

Omvang van het project (relatie met drempel bijlage D Besluit m.e.r.)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Initiatief; detailhandelontwikkeling, het gaat om de oprichting van een vervangende supermarkt en de uitbreiding van een bestaande supermarkt. Het totale oppervlak van de ontwikkelingslocaties bedraagt ca. 1.850 m ²
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee

Productie afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Nee
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend terrein, voormalige schoollocatie, bestaande supermarkt en openbaar gebied.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Door de beperkte omvang heeft realisatie van het plan geen relevante effecten op bodem, water, flora en fauna, archeologie (dubbelbestemming), luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en welke nader worden toegelicht in dit hoofdstuk van voorliggende plantoelichting.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Nee
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Nee
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Nee
Conclusie	De functiewijziging in het bestemmingsplan leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Tabel 4.1: resultaten (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De aanwezige informatie over de te verwachten effecten is voldoende om een afweging en een gemotiveerde keuze omtrent het planvoornemen te kunnen maken: op basis van bovenstaande blijkt het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

4.2.2 Bodem

In het kader van de voorgenomen afwijking van het vigerende bestemmingsplan is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem. De mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het realiseren van milieugevoelige bestemmingen. In dit kader is ten aanzien van de diverse deelgebieden een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd.

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

In 2004 is door Witteveen+Bos⁴ in een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor dit deelgebied en de omliggende gronden.

⁴ Witteveen+Bos (september 2004), *Verkennd onderzoek Oosterbroekweg ong. te Gronsveld / Eijsden, Weiland (rapportnr. ESD23-1/mome/012)*. Maastricht.

Historisch bodemonderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat, in relatie met de historische grootschalige diffuse zinkverontreiniging vanwege de aanwezige zinkverwerkende industrie (Umicore) in de gemeente, de locatie mogelijk een lichte verontreiniging met zware metalen kent. Voor zover kan worden nagegaan hebben op het perceel zelf geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op basis van deze gegevens dient de locatie als 'verdacht' te worden aangemerkt.

Milieukundig bodemonderzoek

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek voor het zuidelijk onderzoeksgebied, waarbinnen dit deelgebied is gelegen, is door middel van een 17 boringen uitgevoerd. Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m –mv bevond, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De hypothese 'verdachte locatie' wordt door de analyseresultaten van de bodemonsters bevestigd. In geen van de onderzochte mengmonsters wordt de gebruiksspecifieke bodemgehalten bij de huidige gebruiksvorm "overige onbedekte bodem" overschreden. Derhalve bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het deelgebied.

Vervolgens is ter plaatse van dit deelgebied in 2015 door Econsultancy een historisch bodemonderzoek⁵ conform de NVN5725 uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek

Uit het vooronderzoek conform NVN5725 volgt dat, gelet op het vroegere gebruik van de locatie, de locatie als 'verdacht' dient te worden aangemerkt. Echter, gezien het geplande toekomstige gebruik als bedrijfspand met verharding (bestrating) wordt een aanvullend bodemonderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in het deelgebied te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan dan ook gesteld worden dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit is verslechterd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen bouwplannen in het deelgebied.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Ter plaatse van dit deelgebied is door Aelmans Eco BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁶ conform de NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek

Uit het vooronderzoek conform NVN5725 volgt dat, gelet op het vroegere en huidige gebruik van de locatie, het historisch onderzoek en de terreininspectie, de onderzoekshypothese luidt dat er geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden, ofwel dat de locatie als 'onverdacht' kan worden aangemerkt.

Onderzoek asbest in bodem

Er zijn op basis van het vooronderzoek geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in het deelgebied te verwachten. Ten behoeve van het onderzoek asbest in bodem zijn in totaal 17 proefgaten gegraven.

⁵ Econsultancy (juni 2015), *Vooronderzoek Oosterbroekweg te Gronsveld in de gemeente Eijsden-Margraten (rapportnr. 15051407)*. Swalmen.

⁶ Aelmans Eco BV (februari 2015), *Verkennd bodem- en asbestonderzoek Kampweg 37 te Gronsveld (gemeente Eijsden-Margraten) (rapportnr. E142302.002/HWO)*. Voerendaal.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van het zintuigelijk en analytisch asbestonderzoek kan de hypothese 'onverdacht' worden bevestigd.

Milieukundig bodemonderzoek

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een 23 boringen uitgevoerd. Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m –mv bevond, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De hypothese 'onverdachte locatie' wordt door de analyseresultaten van de mengmonsters van de boven- en ondergrond niet bevestigd. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen echter geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van eventuele nieuwbouw ter plaatse van het deelgebied.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Ter plaatse van dit deelgebied is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek⁷ conform de NEN5740 uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek

Uit het vooronderzoek conform de NVN5725 bleek dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig was. Dit in verband met de mogelijke toepassing van fundatiemateriaal onder de bestrating van het parkeerterrein. Op basis van het vooronderzoek is het deelgebied onderzocht volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE).

Milieukundig bodemonderzoek

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een 5 boringen uitgevoerd. Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m –mv bevond, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De hypothese 'verdachte locatie' wordt door de analyseresultaten van de mengmonsters van de boven- en ondergrond bevestigd. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen echter geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen supermarkuitbreiding ter plaatse van het deelgebied.

Asbest in bodem

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbest-verontreiniging op de locatie te verwachten.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Het bepaalde in de Wet geluidhinder vormt dan ook geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de akoestische invloed van het planvoornemen op zijn omgeving te worden beschouwd. Het wettelijk kader in deze is de Wet milieubeheer: in het kader van deze wet zijn

⁷ Econsultancy (juni 2015), *Verkennd bodemonderzoek Raadhuisplein te Cadier en Keer in de gemeente Eijsden-Margraten (rapportnr. 15051408)*. Swalmen.

de in de diverse deelgebieden aanwezige en geprojecteerde functies meldingsplichtig. De relevante akoestische normstelling met betrekking tot de directe akoestische hinder als gevolg van deze inrichting (van toepassing op alle drie de locaties) is geregeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde activiteitenbesluit). Zowel bestaande als nieuwe inrichtingen dienen zich in beginsel te houden aan de standaard geluidsnormen, zoals vermeld tabel 4.2.

Norm	07.00-19.00	19.00-23.00	23.00-7.00
$L_{A,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
$L_{A,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB (A)	30 dB (A)	25 dB (A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
L_{Amax} in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)

Tabel 4.2: akoestische normen meldingsplichtige inrichtingen

$L_{A,LT}$ staat hierbij voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau: hiermee wordt het gemiddelde geluidsniveau gemeten over een langere periode bedoeld. L_{Amax} betreft het maximaal toegestane geluidsniveau in een bepaalde periode. Middels bovenstaande akoestische normen wordt een goed leef- en verblijfsklimaat in de omgeving van de deelgebieden gegarandeerd.

Naast een toetsing aan bovenstaande normen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook een afweging te worden gemaakt ten aanzien van de te verwachten indirecte akoestische hinder. Met de indirecte hinder wordt geluidshinder bedoeld welke wordt veroorzaakt door de invloed van de verkeersaantrekkende werking van een inrichting op het reguliere verkeersbeeld. De circulaire 'Geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' (de zogenaamde 'schrikkelcirculaire') wordt toegepast als toetsingskader. Hierin is een (voorkeurs)grenswaarde aangegeven van 50 dB(A) etmaalwaarde.

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Door Tritium Advies⁸ is een onderzoek verricht naar de te verwachten akoestische uitstraling van de geprojecteerde functie. Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Directe hinder

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting verder terug te dringen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A). De ontwikkeling leidt ter plaatse van de beschouwde toetspunten niet tot een akoestisch ongunstige situatie.
- Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. De ontwikkeling leidt ter plaatse van de beschouwde toetspunten niet tot een akoestisch ongunstige situatie.

Afweging goede ruimtelijke ordening

- Met betrekking tot indirecte hinder van verkeersaantrekkende werking kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

⁸ Tritium advies (augustus 2015), *Akoestisch onderzoek industriewaaier Bestemmingsplan Hotel Gronsveld (kenmerk 1505/027/JS-01)*. Nuenen.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Ter plaatse van het deelgebied Kampweg Gronsveld zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien, welke niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De huidige planologische gebruiksmogelijkheden worden middels onderhavig bestemmingsplan niet uitgebreid: het bestemmingsplan kent voor dit deelgebied een conserverend en beperkend karakter. Toekomstige inrichtingen in dit gebied zullen aan de hiervoor beschreven normstelling (activiteitenbesluit en schrikkelcirculaire) moeten voldoen. De in de omgeving aanwezige bestaande geluidgevoelige bebouwing is maatgevend voor de milieuruimte van eventueel nieuw in dit gebied op te richten inrichtingen. Indien naar haar oordeel noodzakelijk kan de gemeente Eijsden-Margraten bij de melding van deze inrichtingen een akoestisch onderzoek eisen waaruit blijkt dat aan de eisen uit het activiteitenbesluit wordt voldaan.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Directe hinder

Gelet op de aard van de in het deelgebied geprojecteerde ontwikkeling (de uitbreiding van een bestaande detailhandelvoorziening waarin geen mechanische muziek wordt geproduceerd en welke hoofdzakelijk gedurende de daguren is geopend) valt in alle redelijkheid geen directe akoestische hinder als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt te verwachten. Omdat de parkeervoorzieningen niet op het eigen terrein van de supermarkt zijn gelegen, maar behoren tot het openbaar gebied, dient de geluidsproductie van parkerende en vertrekkende auto's te worden beschouwd bij de indirecte hinder als gevolg van het plan.

Afweging goede ruimtelijke ordening

In dit deelgebied wordt een bestaande supermarkt met ca. 170 m² bvo uitgebreid. Deze uitbreiding heeft naar verwachting extra verkeersproductie van minimaal 69 en maximaal 130 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg (zie verder paragraaf 4.8).

Het Raadhuisplein is gelegen in het centrum van Cadier en Keer. Aan het plein zijn reeds diverse (detailhandel) voorzieningen aanwezig. Er vindt derhalve reeds veel bestemmingsverkeer van en naar dit plein plaats. Als gevolg van de beperkte verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de supermarkt zal de toename van het wegverkeerslawaai van het verkeer op het omliggende wegennet op de gevels van de in de omgeving aanwezige gevoelige bebouwing in alle redelijkheid niet hoorbaar toenemen.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande vormt het aspect geluid geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het verlenen van omgevingsvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

- voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;
- voor kantoren geldt dat de 3% grens op 100.000 m2 bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 100.000 m2 kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

De invloed van de deelontwikkeling aan de Burg. Frans Cortenraadstraat op de luchtkwaliteit is door Tritium Advies onderzocht⁹. Uit dit onderzoek blijkt dat het planvoornemen slechts een beperkte invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse en de jaargemiddelde grenswaarden voor de jaren 2015, 2016 en 2021 worden niet overschreden.

In onderhavige situatie wordt derhalve voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer onder a), aangezien de realisatie van de toekomstige supermarkt niet leidt tot het overschrijden van de in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor NO2 en PM10. Inzake luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor het planvoornemen.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Ter plaatse van het deelgebied Kampweg Gronsveld zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien, welke niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De huidige planologische gebruiksmogelijkheden worden middels onderhavig bestemmingsplan niet uitgebreid: het bestemmingsplan kent voor dit deelgebied een conserverend en beperkend karakter. Gelet op de in het deelgebied toegestane functies zullen ontwikkelingen in dit deelgebied naar alle waarschijnlijkheid onder de 3% grens blijven zoals deze is opgenomen in het Besluit NIBM: de verkeersproductie van eventueel binnen het huidige en voorliggend bestemmingsplan toegestane functies zal in alle redelijkheid niet hoger zijn dan de verkeersproductie van 1.500 woningen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van de in de Wet milieubeheer genoemde kritische stoffen.

⁹ Tritium advies (augustus 2015), *Quickscan luchtkwaliteit bestemmingsplan Hotel Gronsveld (kenmerk 1505/027/JS-02)*. Nuenen.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

In dit deelgebied wordt een bestaande supermarkt met ca. 170 m² bvo uitgebreid. Deze uitbreiding heeft naar verwachting extra verkeersproductie van minimaal 69 en maximaal 130 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg (zie verder paragraaf 4.8). Dit aantal verkeersbewegingen is in alle redelijkheid niet hoger dan de verkeersproductie van 1.500 woningen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van de in de Wet milieubeheer genoemde kritische stoffen.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.2.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een wettelijk kader wordt gevormd door de eisen ten aanzien van individuele inrichtingen op grond van de Wet milieubeheer, geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het plangebied zullen zich geen inrichtingen of bedrijven (mogen) vestigen welke onder deze regelingen vallen. In paragraaf 4.2.3 is reeds ingegaan op het deelaspect industrielawaai. Het aspect externe veiligheid wordt nader beschouwd in paragraaf 4.4.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In de uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe wordt een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar).

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

In dit deelgebied is de realisatie van een supermarkt geprojecteerd. Ten aanzien van deze beoogde supermarkt geldt de volgende richtafstand:

Omschrijving	SBI Code	Milieucategorie	Richtafstand
Supermarkten, warenhuizen	471	1	10 meter

Tabel 4.3: richtafstanden conform Bijlage 1 van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Gelet op het feit dat ten aanzien van de geprojecteerde supermarkt een richtafstand van slechts 10 meter geldt is deze in beginsel passend binnen een woonomgeving. Aan deze afstand ten aanzien van woningen in de omgeving (aan de Stationsstraat) wordt ruimschoots voldaan. Conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is met name de geluidsproductie van een supermarkt van invloed op het naburige leefklimaat. In paragraaf 4.4.2 is reeds aangegeven dat er ook na de realisatie van de supermarkt sprake zal zijn van een akoestisch aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

In het deelgebied zijn ten slotte geen nieuwe milieugevoelige functies aanwezig of geprojecteerd, als gevolg waarvan de bestaande milieuruimte van bedrijven in de omgeving kan worden beperkt.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Ter plaatse van het deelgebied Kampweg Gronsveld zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien, welke niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De huidige planologische gebruiksmogelijkheden worden middels onderhavig bestemmingsplan niet uitgebreid: het bestemmingsplan kent voor dit deelgebied een conserverend en beperkend karakter. Gelet op de middels de doeleindenomschrijving toegestane functies zullen zich in dit deelgebied inrichtingen in maximaal milieucategorie 2 mogen vestigen. In het algemeen geldt dat inrichtingen in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in een woonomgeving. Daarbij kan worden opgemerkt dat de in de omgeving aanwezige bestaande geluidgevoelige bebouwing maatgevend is voor de milieuruimte van eventueel nieuw in dit deelgebied op te richten ondernemingen.

In het deelgebied zijn verder geen nieuwe milieugevoelige functies aanwezig of geprojecteerd, als gevolg waarvan de bestaande milieuruimte van bedrijven in de omgeving kan worden beperkt.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

In dit deelgebied is uitbreiding van een bestaande supermarkt geprojecteerd. Ten aanzien van de bestaande supermarkt en haar uitbreiding geldt zoals aangegeven in tabel 4.3 een richtafstand van 10 meter.

Gelet op het feit dat ten aanzien van de geprojecteerde supermarkt een richtafstand van slechts 10 meter geldt is deze in beginsel passend binnen een woonomgeving. De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats aan de oostzijde van het bestaande gebouw. Ten opzichte van de milieugevoelige objecten aan de noord- west en zuidzijde van de supermarkt, komt de supermarkt niet dichterbij deze objecten te liggen, aangezien de uitbreiding aan de oostzijde plaatsvindt. Ten opzichte van milieugevoelige objecten aan de oostzijde, blijft de afstand tussen de supermarkt en de gevoelige objecten meer dan 10 meter. Aan de richtafstand van 10 meter wordt derhalve ruimschoots voldaan. Conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is met name de geluidsproductie van een supermarkt van invloed op het naburige leefklimaat. In paragraaf 4.4.2 is reeds aangegeven dat er ook na uitbreiding van de bestaande supermarkt sprake zal zijn van een akoestisch aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

In het deelgebied zijn ten slotte geen nieuwe milieugevoelige functies aanwezig of geprojecteerd, als gevolg waarvan de bestaande milieuruimte van bedrijven in de omgeving kan worden beperkt.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande vormt het aspect milieuzonering geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Water

WATEROVERLEG

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van ruimtelijke plannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze beschrijving.

Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. In hoofdstuk 3 is het relevante waterbeleid beschreven. Leidende principes in dit beleid zijn de kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', en de kwaliteitsstrategie 'voorkomen-scheiden-zuiveren'. Daarnaast wordt in onderhavige paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de gevolgen die beoogde planontwikkeling op de waterhuishouding heeft. Gelet op de te volgen procedure en de waterhuishoudkundige belangen welke met het plan zijn gemoeid is het plan aangemeld bij het Waterschap Roer en Overmaas ter verkrijging van een wateradvies.

Met betrekking tot het deelgebied Raadhuisplein Cadier en Keer heeft het waterschap per brief van 8 mei 2015 aangegeven dat, gelet op de beperkte gevolgen van de deelontwikkeling op de waterhuishouding, geen (pre)wateradvies wordt verstrekt (zie bijlage 4).

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Bodemverontreiniging

Uit de in het plangebied uitgevoerde historisch bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het middels voorliggend beoogde gebruik.

Bodemopbouw en geohydrologie

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een ooivaaggrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit siltige leem. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Beegden.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 143 m en wordt gevormd door de fijnkorrelige kalksteen behorende tot de Formatie van Gulpen en de zachte, fijn tot grofkorrelige kalksteen met enkele vuursteenrijke niveaus behorende tot de Formatie van Maastricht. Op deze formaties liggen de deklaagafzettingen bestaande uit zandige klei en leem als gevolg van jonge rivierafzettingen. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door kleiafzettingen van de Formatie van Vaals en Aken.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 45 m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 5,5$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in westelijke richting. Het deelgebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

Waterlopen

In het deelgebied zijn geen bovengrondse of overkluisde waterlopen aanwezig. Ten westen van het deelgebied bevindt zich de Termaardergrub, een primair water in de zin van de keur van waterschap Roer en Overmaas. De Termaardergrub kent aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone kent geen overlap met het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Hieruit volgen derhalve geen nadere randvoorwaarden.

Beschrijving hemelwaterafvoer

Het hemelwater dat valt op het toekomstig verhard oppervlak wordt, gedeeltelijk met voorbehandeling, geloosd op de Termaardergrub en de Afslagtak Termaardergrub. Als onderdeel van de bouwmasa van het toekomstige zuidgebouw op het Retailpark A2 Gronsveld zal de hemelwaterafvoer van de toekomstige supermarkt niet worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel, maar op de hemelwatervoorzieningen welke ter plaatse van het retailpark worden aangelegd. Deze voorzieningen bestaan uit een gecombineerd stelsel van hemelwaterriolen onder de toekomstige wegverhardingen en parkeervoorzieningen, welke het hemelwater afvoeren naar diverse regenwaterbuffers in de groenzones op het retailpark. Vanuit deze waterbuffers vindt overstort plaats op de

Termaardergrub en de Afslagtak Termaardergrub. In het noordelijk deel van het retailpark zijn deze voorzieningen reeds aangelegd. Bij de verdere ontwikkeling van het zuidelijk deel van het retailpark zullen ook hier de hemelwatervoorzieningen worden aangelegd conform het vastgestelde inrichtingsplan.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Bodemverontreiniging

Uit de in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het middels voorliggend beoogde gebruik.

Bodemopbouw en geohydrologie

Het deelgebied ligt ten oosten van de St. Maartens Voeren breuk op een hoogte van ca. 60 m +NAP. Vanaf het maaiveld wordt een ca. 1 tot 1 meter dikke matig goed doorlatende deklaag aangetroffen. De deklaag bestaat uit lössleem van de Formatie van Twente. Onder deze deklaag bevindt zich het eerste (enige) watervoerend pakket, bestaande uit kalksteen van de formatie van Gulpen. De gemiddelde stijghoogte van het grondwater in het watervoerend pakket bevindt zich rond de 50 m + NAP. Het deelgebied is, zoals beschreven in hoofdstuk 3 gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterlopen

In het deelgebied zijn geen bovengrondse of overkluisde waterlopen aanwezig.

Beschrijving hemelwaterafvoer

In dit deelgebied zijn nog geen concrete ontwikkelingen voorzien die kwalitatief of kwantitatief van invloed kunnen zijn op het grondwater of oppervlaktewater. De in het plangebied aanwezige gebouwen en oppervlakteverhardingen zijn momenteel aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel van de kern Gronsveld. Deze situatie blijft in beginsel ongewijzigd. Indien er functieveranderingen binnen deze bestaande bebouwing plaatsvinden heeft dit geen gevolgen voor de bestaande wijze van afkoppeling.

Eventuele nieuwe gebouwen en/of verhardingselementen zullen niet mogen worden aangekoppeld op de bestaande riolering. Eventueel aan te leggen hemelwatervoorzieningen zullen moeten voldoen aan de capaciteitseisen van het waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Eijsden-Margraten. Conform deze eisen dient het water tot een neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar ($T=25$, 35 mm in 45 minuten) opgevangen te worden. Een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar ($T=100$, 45 mm in 30 minuten) mag geen wateroverlast veroorzaken ter plaatse van bebouwing. Het waterpeil in de hemelwatervoorziening mag stijgen tot aan maaiveld. De hemelwatervoorziening dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende regenbui.

Bij de stukken ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangegeven te worden welke hemelwaterbergende voorzieningen zullen worden aangelegd. Daarbij zal een definitieve capaciteitsberekening van het bergend vermogen dienen te worden overlegd.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Bodemverontreiniging

Uit de in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het middels voorliggend beoogde gebruik.

Bodemopbouw en geohydrologie

Het deelgebied ligt volgens de digitale bodemkaart van Nederland in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een bergbrikgrond, die volgens de Stichting

voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit siltige leem. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

Tectonisch gezien ligt het plangebied in de Flexuur-zone. Deze zone wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Gilze-Rijen Storing en aan de noordoostzijde door de Feldbissbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 4 m en wordt gevormd door de Formatie van Beegden. Op deze formatie liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van ± 8 m. Het watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de Formatie van Vaals.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 80 m +NAP, waardoor het grondwater zich naar verwachting bevindt op ± 50 m -mv. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 62 Oost/West, 1980 (schaal 1:50.000), in noordwestelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van het deelgebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse het plangebied. Het deelgebied is, zoals beschreven in hoofdstuk 3 gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterlopen

In het deelgebied zijn geen bovengrondse of overkluisde waterlopen aanwezig.

Beschrijving hemelwaterafvoer

Binnen de kern Cadier en Keer is een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. In de huidige situatie is de bestaande supermarkt op het vuilwaterriool van dit stelsel aangesloten. Het is niet doelmatig ten behoeve van de (beperkte) uitbreiding van de supermarkt separate hemelwaterbergende voorzieningen te realiseren. De uitbreiding zal derhalve op het regenwaterriool van het bestaande stelsel worden aangesloten. Voor de realisatie van de uitbreiding van de supermarkt is een gedeeltelijke verlegging van het gemeentelijk riool noodzakelijk.

ZORGPLICHT

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de bouw van de in het deelgebieden te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het besluit 'Besluit externe veiligheid transportroutes (bevt)'. Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Tevens zal aandacht worden besteed aan (de achtergrond van) de verantwoording van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van

een calamiteit met een gevaarlijke stof. Als grenswaarde voor kwetsbare objecten ofwel richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten geldt een PR van 1 op 1 miljoen (10^{-6}).

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

Verantwoording van het groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Op basis van de groepsrisicoverantwoording kan gemotiveerd worden waarom het restrisico aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvg's en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt geldt dat de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing is bij ruimtelijke plannen gelegen het invloedsgebied groepsrisico van een transportas. Conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk, indien verwacht mag worden dat het GR niet hoger is dan $0,1 \times OW$ en de toename minder is dan 10%. Alleen de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp (artikel 7, lid 1) hoeven dan beschouwd te worden.

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico dient advies te worden ingewonnen bij de veiligheidsregio.

Het deelgebieden van onderhavig bestemmingsplan zijn gelegen binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen. In onderstaande tekst zal per deelgebied nader op deze risicobronnen worden ingegaan.

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Transportassen

De A2 bevindt zich direct ten oosten van het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat, op een afstand van ca. 60 meter. Op deze locatie zal een beperkt kwetsbaar object (supermarkt) worden gerealiseerd. Over de A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In dit kader is door GBB advies, met in acht name van eerder ten aanzien van het Retailpark A2 Gronsveld uitgevoerde onderzoeken, een kwalitatieve analyse ten aanzien van het aspect

externe veiligheid als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 uitgevoerd¹⁰. De resultaten van deze analyse worden hierna kort weergegeven:

Plaatsgebonden risico

Op grond van het Bevt geldt voor deze transportroute geen PR 10-6 contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen beperkingen levert voor de realisatie van planvoornemen.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor de A2 geldt op grond van Bevt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter vanaf de buitenste kantstrepen. Aangezien de beoogde supermarkt op ruim 30 meter vanaf de weg is geprojecteerd zal deze niet binnen dit gebied komen te liggen.

Groepsrisico

Voor het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' zijn in 2008 risicoberekeningen uitgevoerd. Hierbij is onder andere uitgegaan van een hotelfunctie. Het groepsrisico voor het totale plangebied is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (slechts 1,2% van de OW). Ten gevolge van de wijzigingen binnen het plangebied zal er een afname zijn van het aantal gemiddeld aanwezige personen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen.

Het is niet aannemelijk dat op basis van deze wijziging binnen het bestemmingsplan de hoogte van het groepsrisico toeneemt. Inmiddels is binnen het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' een fastfoodrestaurant gevestigd. Hoewel in de eerdere berekeningen rekening is gehouden met een restaurant, is er geen rekening gehouden met de vestiging van een fastfoodrestaurant, waar over het algemeen meer personen aanwezig zijn dan in een regulier restaurant. In de nachtperiode zal echter nog steeds sprake zijn van een afname van het aantal aanwezige personen. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied is verder volgens de Eindrapportage Basisnet Weg kleiner dan 0,1*OW. Hierbij is gekeken naar het 2020 GE-scenario met bouwplannen.

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat, hoewel er sprake is van functiewijzigingen binnen het Retailpark A2 Gronsveld, het niet aannemelijk is dat het groepsrisico groter zal worden dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk, indien verwacht mag worden dat het GR niet hoger is dan 10 % van de oriëntatiewaarde en de toename minder is dan 10%. In dit geval kan derhalve worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De relevante ongevalsscenario's zijn het BLEVE scenario en toxisch scenario.

Buisleidingen

Uit gegevens van de Risicokaart Limburg¹¹ blijkt dat deelgebied buiten het invloedsgebied van in de omgeving aanwezige buisleidingen (hogedrukgasleidingen en overige leidingen) is gesitueerd. Er hoeft ten aanzien van deze mogelijke risicobron(nen) geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Risicovolle inrichtingen

Uit gegevens van de gemeente Eijsden-Margraten en de Risicokaart Limburg blijkt dat er geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het bestemmingsplan kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is. Er hoeft ten aanzien van deze mogelijke risicobron(nen) geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

¹⁰ GBB Advies (juni 2015), *Notitie Aldi Oosterbroekweg Gronsveld (rapportnr. 15-170 EV)*. Maastricht

¹¹ Provincie Limburg (mei 2015), *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Transportassen

Het deelgebied aan de Kampweg is op ca. 800 meter ten oosten van de A2 gelegen. Zoals hiervoor aangegeven vindt over de A2 transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt binnen het voor het invloedsgebied van deze transportas: omdat de afstand tot de transportas meer dan 200 meter bedraagt kan conform artikel 7 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het relevante scenario is het toxisch scenario.

Buisleidingen

Uit gegevens van de Risicokaart Limburg blijkt dat deelgebied buiten het invloedsgebied van in de omgeving aanwezige buisleidingen (hogedrukgasleidingen en overige leidingen) is gesitueerd. Er hoeft ten aanzien van deze mogelijke risicobron(nen) geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Risicovolle inrichtingen

Uit gegevens van de gemeente Eijsden-Margraten en de Risicokaart Limburg blijkt dat er geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het bestemmingsplan kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is. Er hoeft ten aanzien van deze mogelijke risicobron(nen) geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Transportassen

Op circa 190 meter ten zuiden van dit deelgebied loopt de Provinciale Weg N278. Over deze weg vindt beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Adviesbureau Arcadis heeft, in opdracht van de provincie Limburg, in 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de risico's bij Limburgse provinciale wegen ('Externe veiligheid Provinciale Wegen', referentie 074935205:B – D01011.000093 d.d. 21 september 2010).

In het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen' zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N278 geen gegevens opgenomen. Deze weg heeft geen PR 10-6 contour. Gelet op het lage aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen kan er van worden uitgegaan dat het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde ligt. Gelet op het feit dat in dit deelgebied slechts een beperkte uitbreiding van een beperkt kwetsbaar object op ruimte afstand van de transportroute plaatsvindt, zal het planvoornemen een verwaarloosbaar effect hebben op het groepsrisico ter plaatse. Conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk, indien verwacht mag worden dat het GR niet hoger is dan 10 % van de oriëntatiewaarde en de toename minder is dan 10%. In dit geval kan derhalve worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het relevante ongevalsscenario is het toxisch scenario.

Buisleidingen

Uit gegevens van de Risicokaart Limburg blijkt dat het deelgebied buiten het invloedsgebied van in de omgeving aanwezige buisleidingen (hogedrukgasleidingen en overige leidingen) is gesitueerd. Er hoeft ten aanzien van deze mogelijke risicobron(nen) geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Risicovolle inrichtingen

Uit gegevens van de gemeente Eijsden-Margraten en de Risicokaart Limburg blijkt dat er geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het bestemmingsplan kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is. Er hoeft ten aanzien van deze mogelijke risicobron(nen) geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

RESUME RISCOBRONNEN

Deelgebied	Risicobron	Scenario
Burg. Frans Cortenraadstraat Gronsveld	A2	BLEVE scenario Toxisch scenario
Kampweg Gronsveld	A2	Toxisch scenario
Raadhuisplein Cadier en Keer	N278	Toxisch scenario

Tabel 4.4: de diverse risicobronnen ten aanzien van de verschillende deelgebieden

VERANTWOORDING VAN HET GROEPSRISICO

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico is door GBB advies een notitie opgesteld¹². Een samenvatting van deze notitie wordt hierna weergegeven:

Advies Veiligheidsregio

In het kader van de aspecten hulpverlening en zelfredzaamheid is door de gemeente advies ingewonnen bij de Brandweer Zuid-Limburg. Op basis van de scenario's 'vrijkomen van brandbare gassen (BLEVE)' en 'vrijkomen van toxische stoffen' zijn maatregelen geadviseerd waarmee de effecten van deze ongevallen kunnen worden gereduceerd.

Maatregelen

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Op basis van de transporten die over de A2 plaatsvinden zijn de maatgevende scenario's BLEVE en toxische. In het advies van de brandweer wordt ook nog het scenario hittestraling als gevolg van brand genoemd. Hierbij wordt uitgegaan van een invloedgebied met een afstand van 60 meter.

Echter op basis van het HART betreft het invloedsgedebied van transporten LF1 en LF2 bij transport over een weg 45 meter. Het Scenarioboek Externe Veiligheid hanteert bij een weg enkel nog het BLEVE-scenario als maatgevend.

Aangezien de nieuwbouw van de Aldi aan de Oosterbroekweg op een afstand van circa 60 meter gelegen is, gemeten vanuit het hart van de weg, worden de maatregelen voor hittestraling als gevolg van brand niet nader beschouwd.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het plangebied dient voor hulpdiensten altijd bovenwinds bereikbaar te zijn. In de voorliggende situatie is dit het geval. Er zijn voldoende aanrijmogelijkheden, die voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

Vluchtmogelijkheden

Er wordt geadviseerd vluchtmogelijkheden van de risicobron af te situeren. In de onderhavige situatie wordt hieraan voldaan.

Aan de zijde van burgemeester Frans Cortenraadstraat kan, bij een calamiteit op de A2, in de luwte van het gebouw het gebied ontvlucht worden.

Aanwezige personen

Het plan betreft een supermarkt. Hierbij is het uitgangspunt dat er zelfredzame personen aanwezig zijn.

¹² GBB Advies (september 2015), *Notitie Aldi Oosterbroekweg Gronsveld, aanzet verantwoording groepsrisico (rapportnr. 15-170 EV)*. Maastricht

Een indeling waarbij gebouwfuncties voor minder mobiele personen ingericht worden, is hier niet aan de orde, evenals het situeren van kwetsbare groepen ver van de risicobron af.

Bouwkundige maatregelen

Voor de uitwendige scheidingsconstructies van het gebouw worden eisen gesteld ten aanzien van luchtdichtheid. Op basis van de huidige energieprestatie kan ervan uitgegaan worden dat de luchtdichtheid van het gebouw voldoende gewaarborgd is.

Installatietechnische maatregelen

Ten aanzien van de ventilatievoorzieningen wordt geadviseerd een ventilatiesysteem toe te passen dat centraal afsluitbaar is. Aangezien het gebouw voorzien wordt van een mechanisch ventilatiesysteem, wordt aan deze maatregel voldaan.

Alarmering/hulpverlening (BHV)

Op basis van de omvang en de functie van de supermarkt, is naast een brandmeldinstallatie ook een ontruimingsinstallatie vereist. Dit betekent dat tevens een ontruimingsplan wordt opgesteld. In dit plan dient onder andere aandacht geschonken te worden aan externe veiligheidsscenario's.

Op basis van het Bouwbesluit is, ervan uitgaande dat de supermarkt een gebruiksmelding heeft, het vereist dat voldoende personen aanwezig zijn om personen in veiligheid te brengen (ontruimen cq. binnen blijven) bij een calamiteit. De aanwezige personen dienen ervan op de hoogte te zijn in welke situatie ontruimd moet worden of wanneer binnen gebleven moet worden. Dit dient opgenomen te worden in het BHV-plan.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD EN RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Op basis van de transporten die over de A2, het spoor en de N278 plaatsvinden zijn de maatgevende scenario's BLEVE en toxisch.

Vluchtmogelijkheden

Voor het BLEVE scenario wordt geadviseerd vluchtmogelijkheden van de risicobron af te situeren.

Voor de Aldi aan het Raadhuisplein betekent dit dat een mogelijke verzamelplaats op een afstand van ongeveer 400 m van de weg gekozen dient te worden (afstand gebaseerd op tabel 5 van het advies van de brandweer). In de onderhavige situatie zou een mogelijke locatie aan de Kapelweg kunnen zijn. Via de Burgemeester Huybenstraat zou, afzijdig van bron, gevlucht kunnen worden.

De verzamelplaats dient ingericht te worden op het BLEVE-scenario.

Aangezien voor de Aldi aan de Kampweg enkel het toxisch scenario maatgevend is, is een verzamelplaats hier niet van toepassing, aangezien personen bij een dergelijk ongeval in het gebouw dienen te blijven.

Installatietechnische maatregelen

Voor het scenario toxisch wordt geadviseerd een ventilatiesysteem toe te passen dat centraal afsluitbaar is. Aangezien het gebouw voorzien wordt van een mechanisch ventilatiesysteem, wordt aan deze maatregel voldaan, indien deze voorzien is van een knop waarmee de gehele installatie in één handeling uitgeschakeld kan worden.

Alarmering/hulpverlening (BHV)

Op basis van de omvang en de functie van de supermarkt, is naast een brandmeldinstallatie ook een ontruimingsinstallatie vereist.

Ervan uitgaande dat de supermarkt een gebruiksmelding heeft, is het vereist dat voldoende personen aanwezig zijn om personen in veiligheid te brengen (ontruimen cq. binnen blijven).

De BHV-er dient ervan op de hoogte te zijn in welke situatie ontruimd moet worden of wanneer binnen gebleven moet worden. Dit dient opgenomen te worden in het BHV-plan.

Restrisico

Het restrisico is het risico dat overblijft na het treffen van de diverse risico reducerende maatregelen. De beschouwde risicobronnen kunnen leiden tot ongevallen met grote gevolgen voor de omgeving.

Door het treffen van bovengenoemde maatregelen worden de effecten van een ongeval zoveel als mogelijk, binnen de kaders van het ontwerp en haalbare investeringen, gereduceerd tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Gezien bovendien sprake is van een zeer lage kans op een dergelijk incident (groepsrisico < 10%) wordt het restrisico voldoende acceptabel geacht. Bevoegd gezag dient dit restrisico desondanks nog expliciet te accepteren.

4.5 Flora en fauna

SOORTENBESCHERMING

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden of publiekrechtelijke besluiten, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlening van een omgevingsvergunning dient een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. In het geval van nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora- en faunawet.

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Het deelgebied ter plaatse van het Retailpark A2 Gronsveld is momenteel braakliggend, en deels begroeid met een verruigde gras- en kruidenvegetatie. In de directe omgeving van het deelgebied bevinden zich een bouwweg, en de (deels) gerealiseerde infrastructuur behorende bij het Retailpark A2 Gronsveld. Gezien het karakter van het deelgebied, de ligging van het deelgebied in de nabijheid van bebouwd gebied en de aanwezige overlast (licht wanneer het donker zou moeten zijn door o.m. straatverlichting, verkeersbewegingen ter plaatse van het retailpark, etc), is ecologische en landschappelijke betekenis van het deelgebied uiterst gering. Derhalve kan redelijkerwijs gesteld worden dat in het deelgebied geen bijzondere ecologische waarden voorkomen. Mochten er diersoorten voorkomen dan zullen dat soorten van de algemene lijst (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.) zijn. Hiervoor hoeft geen ontheffingsprocedure te worden doorlopen. Gelet op de aard van de in het deelgebied geprojecteerde ontwikkeling zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve effecten hebben op eventueel in de directe omgeving van het deelgebied aanwezige ecologische waarden. Om deze reden is ten aanzien van het deelgebied geen verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Het deelgebied aan de Kampweg te Gronsveld bestaat uit een voormalige schoollocatie. Enkele gebouwen behorende tot de voormalige school zijn reeds gesloopt, het overgrote deel van de bestaande bebouwing staat leeg. De ecologische en landschappelijke betekenis van het deelgebied is gering. Ter plaatse van het deelgebied zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien, welke niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De huidige planologische gebruiksmogelijkheden worden middels onderhavig bestemmingsplan niet uitgebreid: het bestemmingsplan kent voor dit deelgebied een conserverend en beperkend karakter. Om deze reden is ten aanzien van het deelgebied geen verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in dit deelgebied dient op basis van concrete (bouw)plannen te worden bekeken of onderzoek naar mogelijk beschermde planten en

diersoorten dient te worden uitgevoerd. Dit zal per geval bepaald moeten worden. Vooralsnog is hiervan geen sprake.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Het deelgebied aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer is in de huidige situatie in gebruik als supermarkt en openbaar gebied (parkeerterrein). De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats direct aan de bestaande supermarkt. Het terrein is hier al verhard en momenteel is er sprake van parkeerplaatsen en vervoersbewegingen. De locatie is dus al (zwaar) verstoord. Het pand van de bestaande supermarkt is vrij nieuw. Daarom worden er ook geen beschermde soorten verwacht bij / in het gebouw. De situatie ter plaatse biedt geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Gelet op de aard van de in het deelgebied geprojecteerde ontwikkeling zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve effecten hebben op eventueel in de directe omgeving van het deelgebied aanwezige ecologische waarden. Om deze reden is ten aanzien van het deelgebied geen verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande vormt het aspect soortenbescherming geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Wel wordt opgemerkt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om de bouwlocatie voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder vallen onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige flora.

4.6 Natuur en landschap

Naast het aspect soortenbescherming moet eveneens worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op gebieden die volgens de overige natuurwetgeving beschermd zijn, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (Goudgroene natuurzone in het POL2014).

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Het deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat Gronsveld is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van, een gebied dat is aanwezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied, het Savelsbos, bevindt zich op een afstand van ca. 1,3 km ten oosten van het deelgebied. Het deelgebied maakt evenmin onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabijgelegen EHS onderdeel betreft eveneens het Savelsbos.

DEELGEBIED KAMPWEG GRONSVELD

Het deelgebied Kampweg Gronsveld is ook niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van, een gebied dat is aanwezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied, het Savelsbos, bevindt zich op een afstand van ca. 650 meter ten oosten van het deelgebied. Het deelgebied maakt evenmin onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabijgelegen EHS onderdeel betreft eveneens het Savelsbos.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Het deelgebied Raadhuisplein Cadier en Keer ten slotte is evenmin gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van, een gebied dat is aanwezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied, het Savelsbos, bevindt zich op een afstand van ca. 400 meter ten zuiden van het deelgebied. Het meest nabijgelegen EHS onderdeel betreft eveneens het Savelsbos.

CONCLUSIE

Gezien de grote afstand tot de grens van het Natura2000 gebied Savelsbos en gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is een negatief effect op dit gebied niet te verwachten. Het opstellen van een passende beoordeling op grond van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk. Geen van de deelgebieden is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur kent geen externe werking. Het afwegingskader uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de Provincie Limburg (2005) is niet van toepassing.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect gebiedsbescherming geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Op basis van de aard van de ingreep en de afstand tot beschermde gebieden worden geen effecten verwacht op beschermde gebieden of landschapselementen (Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden, of Beschermde Natuurmonumenten).

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Cultuurhistorie

Het deelgebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. In het deelgebied bevindt zich geen bebouwing met historische (steden)bouwkundige waarden, zoals bouwkundige monumenten.

Uit gegevens van de Provincie Limburg¹³ (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt verder dat er weinig bijzondere cultuurhistorische waarden rond het plangebied aanwezig zijn. De Burg. Frans Cortenraadstraat betreft een weg uit de periode 1810-1855. Daarnaast is het gebied aangeduid als hoogstamboomgaard. Middels onderhavig plan worden aan het tracé van de Burg. Frans Cortenraadstraat geen wijzigingen beoogd. De vroegere hoogstamboomgaard is thans niet meer aanwezig. Door het planvoornemen gaan ter plaatse van het deelgebied derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren.

Archeologie

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient voldoende duidelijk te zijn dat door de middels het plan beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het deelgebied aan de Oosterbroekweg gelegen is in de archeologische beleids categorie 5. Ten aanzien van deze beleids categorie geldt conform de gemeentelijke erfgoedverordening binnen de bebouwde kom bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm een archeologische onderzoeksverplichting.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' is een aantal archeologische onderzoeken¹⁴¹⁵ ten aanzien van het Retailpark A2 Gronsveld uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken is de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het volledige retailpark naar beneden bijgesteld en is het terrein vrijgegeven ten aanzien van het aspect archeologie. Om deze reden is ten behoeve van de realisatie van de supermarkt geen nieuw archeologisch onderzoek uitgevoerd, en wordt middels voorliggend bestemmingsplan geen archeologische dubbelstemming aan het deelgebied toegekend.

¹³ Provincie Limburg (juni 2015), *Cultuurhistorische Waardenkaart*,

http://www.limburg.nl/Beleid/Kunst_en_Cultuur/Natuurlijk_Cultuur/Cultuurhistorische_Waardenkaart. Maastricht.

¹⁴ RAAP (januari 2008), *Plangebied Hotel Gronsveld, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (rapport 2527)*. Weert.

¹⁵ RAAP (januari 2010), *Plangebied Hotel Gronsveld, Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, karterende fase (rapport 3381)*. Weert.

DEELGEBIED KAMPWEG

Cultuurhistorie

Het deelgebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. In het deelgebied bevindt zich geen bebouwing met historische (steden)bouwkundige waarden, zoals bouwkundige monumenten.

Uit gegevens van de Provincie Limburg (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat de directe omgeving van het deelgebied enige cultuurhistorische waarde kent. De Kampweg betreft een weg uit de periode voor 1810. Het buitengebied van Gronsveld, dat zich rondom het deelgebied uitstrekt, wordt gekenmerkt door een sinds 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon. Dit gebied behoort ook tot het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Middels onderhavig plan worden aan het tracé van de Kampweg of aan het omringende verkavelingspatroon / Nationaal Landschap geen wijzigingen beoogd. Door het planvoornemen gaan ter plaatse van het deelgebied derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren.

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het deelgebied aan de Kampweg gelegen is in de archeologische beleidscategorie 4. Ten aanzien van deze beleidscategorie geldt conform de gemeentelijke erfgoedverordening binnen de bebouwde kom bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 50 cm een archeologische onderzoeksverplichting.

Ter plaatse van het deelgebied zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien, welke niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De huidige planologische gebruiksmogelijkheden worden middels onderhavig bestemmingsplan niet uitgebreid: het bestemmingsplan kent voor dit deelgebied een conserverend en beperkend karakter. Om deze reden is ten aanzien van het deelgebied geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wel wordt conform de gemeentelijke erfgoedverordening (vergelijkbaar met het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013') de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' aan het deelgebied toegekend, waarmee potentieel in het deelgebied aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen dit deelgebied kan op grond van deze dubbelbestemming het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Cultuurhistorie

Het deelgebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. In het deelgebied bevindt zich geen bebouwing met historische (steden)bouwkundige waarden, zoals bouwkundige monumenten.

Uit gegevens van de Provincie Limburg (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat de directe omgeving van het deelgebied enige cultuurhistorische waarde kent. De Kerkstraat en de Burgemeester Huybenstraat betreffen wegen welke uit de zelfde tijd stammen of zelfs ouder zijn dan de middeleeuwse verkaveling. Daarnaast is het Raadhuisplein gelegen in de sinds 1830 weinig veranderde dorpskern van Margraten. Middels onderhavig plan worden aan het tracé van de omliggende wegen of aan het bestaande verkavelingspatroon geen ingrijpende wijzigingen beoogd. Door het planvoornemen gaan ter plaatse van het deelgebied derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren.

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het deelgebied aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer gelegen is in de archeologische beleidscategorie 3. Ten aanzien van deze beleidscategorie geldt conform de gemeentelijke erfgoedverordening binnen de bebouwde kom bij bodemingrepen groter dan 250 m2 en dieper dan 50 cm een archeologische onderzoeksverplichting.

Ter plaatse van dit deelgebied is een uitbreiding van de bestaande supermarkt voorzien met een bvo van 170 m2. Hiermee wordt de ondergrens van 250 m2 niet overschreden en hoeft conform het gemeentelijk archeologiebeleid ten behoeve van het planvoornemen geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Wel wordt conform de gemeentelijke erfgoedverordening (vergelijkbaar met het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014') de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aan het deelgebied toegekend, waarmee potentieel in (de omgeving van) het deelgebied aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande vormen de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Mochten er tijdens (bouw)werkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen dan zal het bevoegd gezag (in deze de gemeente Eijsden-Margraten) hiervan direct in kennis moeten worden gesteld.

4.8 Verkeerskundige aspecten

DEELGEBIED BURG. FRANS CORTENRAADSTRAAT GRONSVELD

Ontsluiting en verkeersklimaat

Het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat bevindt zich zoals eerder beschreven op het Retailpark A2 Gronsveld. De verkeersproductie van de toekomstige supermarkt moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet op zichzelf, maar in samenhang met de verkeersproductie van het gehele retailpark worden beschouwd.

Bijlage 1 van deze plantoelichting bevat een prognoseberekening met betrekking tot de verkeersbewegingen die de in het Retailpark A2 Gronsveld aanwezige en te verwachten functies zullen genereren. Deze is gebaseerd op de uitgangspunten en het programma zoals deze per 28 april 2015 ten aanzien van het plangebied worden beoogd. Behoudens de beoogde supermarkt is dit programma passend binnen de bestemming 'Gemengd' van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. De prognoseberekening is opgesteld op basis van de verkeerskencijfers zoals opgenomen in de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en concrete verkeerstellingen welke op twee telmomenten ten aanzien van het huidige fastfoodrestaurant zijn uitgevoerd. Vanwege het verwachte combinatiebezoek aan de diverse functies is per functie uitgegaan van de kencijfers met betrekking tot de minimale verkeersproductie, zoals opgenomen in voornoemde CROW publicatie.

Uit de berekening blijkt dat het retailpark als geheel per openingsdag gemiddeld ca. 4.778 verkeersbewegingen zal genereren. Dit betreft een weekdaggemiddelde. Ten einde de gevolgen van het plan voor het verkeersbeeld in de omgeving niet te onderschatten wordt uitgegaan van de verkeersproductie op piekdagen. Aangenomen wordt dat de zaterdag de drukst bezochte dag is, en dat 25% van het totale aantal verkeersbewegingen per week op deze dag zal plaatsvinden. Dit betreft derhalve $((4.778 * 7) * 0,25) = 8.362$ verkeersbewegingen per piekdag. Dit uitgangspunt (25% van het totaal aantal bezoekers op piekdagen) is ook ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' gehanteerd.

Uit bijlage 1 blijkt verder dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de toekomstige supermarkt per piekdag (eveneens 25% van het totale weekdaggemiddelde) naar verwachting 3.215 verkeersbewegingen zal bedragen.

De ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de toe- en afritten van de Rijksweg A2 en de hiermee samenhangende ontsluiting maakt dat het plangebied qua bereikbaarheid en afwikkeling van de verkeersstromen geschikt is voor de beoogde verkeersintensieve functies. De snelwegligging is hierbij essentieel. Behoudens de supermarkt richten de in op het retailpark aanwezige en geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zich op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument. Ook de overige (leisure) functies kennen een

sterk interlokaal verzorgende functie. Een beperkt deel van het totaal aantal bezoekers van deze functies zal derhalve uit de gemeente Eijsden-Margraten komen.

In bijlage 1 van deze plantoelichting is eveneens een prognose opgenomen van de verwachte verdeling van de verkeersintensiteiten over de diverse toegangswegen van en naar het plangebied. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen bezoekers van de supermarkt (lokaal verzorgende functie) en de bezoekers van de overige functies. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat voor het verzorgingsgebied van de Aldi Gronsveld niet hetzelfde gebied is gehanteerd als het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten. Immers: de Aldi zal ook bezoekers uit wijken van Maastricht trekken. Anderzijds is in Cadier en Keer reeds een Aldi-supermarkt gevestigd, en zullen bewoners uit bijv. Cadier en Keer en Margraten van deze Aldi gebruikmaken. Voor het verzorgingsgebied van de Aldi Gronsveld zijn aangehouden de kernen / buurten Rijckholt, Gronsveld, Eijsden, Oost-Maarland, Heugem en De Heeg.

Bij het bepalen van de verdeling van de verkeersproductie is verder, gelet op de mogelijke benaderingsroutes, een onderscheid gemaakt tussen bezoekers afkomstig uit de kernen Gronsveld en Rijckholt (via Stationsstraat > Burg. Frans Cortenraadstraat), Oost-Maarland en Eijsden (via Oosterweg > Köbbesweg > Burg. Frans Cortenraadstraat), de Maastrichtse wijken Heugem en de Heeg (via Molensingel / Rijksweg > Köbbesweg > Burg. Frans Cortenraadstraat), en de overige bezoekers uit het verzorgingsgebied van het retailpark (via A2 > Köbbesweg > Burg. Frans Cortenraadstraat).

Het aantal inwoners in het totale verzorgingsgebied van het retailpark is gebaseerd op de haalbaarheidsstudie welke door adviesbureau Ecorys ten behoeve van het bestemmingsplan Hotel Gronsveld is uitgevoerd¹⁶. Het aantal inwoners in de kernen en wijken Gronsveld en Rijckholt, Oost-Maarland en Eijsden en Heugem en de Heeg is gebaseerd op cijfers van het CBS met betrekking tot het jaar 2013, onder andere te raadplegen via de website data.weetmeer.nl.

Uit de prognose volgt de volgende te verwachten verkeersproductie als gevolg van het totale retailpark over de diverse toegangswegen:

- Via Stationsstraat > Burg. Frans Cortenraadstraat (inwoners Rijckholt en Gronsveld): 484 mvt/etmaal
- Via Oosterweg > Köbbesweg > Burg. Frans Cortenraadstraat (inwoners Eijsden en Oost-Maarland): 1.227 mvt/etmaal
- Via Molensingel / Rijksweg > Köbbesweg > Burg. Frans Cortenraadstraat (inwoners Heugem en De Heeg): 1.704 mvt/etmaal
- Resterende verkeersbewegingen via A2 > Köbbesweg > Burg. Frans Cortenraadstraat): 4.947 mvt/etmaal

In totaal bedraagt op piekdagen het aantal te verwachten extra verkeersbewegingen over de Stationsstraat derhalve 484 mvt / etmaal. Het totaal aantal extra verkeersbewegingen op piekdagen over de Köbbesweg bedraagt $(1.227 + 1.704 + 4.947 =)$ ca. 7.878 mvt / etmaal. Het totaal aantal extra verkeersbewegingen op piekdagen over de Oosterbroekweg bedraagt $(484 + 1.227 + 1.704 + 4.947 =)$ 8.362 mvt / etmaal.

Stationsstraat

Hoewel de Stationsstraat een snelheidsregime kent van 50 km/uur dient deze gelet op zijn inrichting aangemerkt te worden als een erftoegangsweg. Voor erftoegangswegen bestaan geen eensluidende kentallen wat betreft de maximale intensiteit. Deze zijn namelijk sterk afhankelijk van de lokale situatie. In algemene zin wordt voor erftoegangswegen, afhankelijk van de inrichting, een maximale intensiteit van 4.000 tot 6.000 mvt/etm vanuit het oogpunt van leefbaarheid en verkeersveiligheid acceptabel geacht.

De Stationsstraat (tussen Hogeweg en Burg. Frans Cortenraadstraat) kende in 2010 (voor de ingebruikname van het retailpark A2 Gronsveld) een etmaalintensiteit van ca. 2.562 mvt /

¹⁶ Ecorys (november 2010), *Retail Cluster Eijsden, een haalbaarheidsstudie*. Rotterdam.

etmaal. Na de realisatie van het retailpark en de thans beoogde supermarkt kent de Stationsstraat een etmaalintensiteit van ca. 3.046 mvt / etmaal (2.562 + 484). Gezien de inrichting van de Stationsstraat zal door de toevoeging van ca. 500 extra verkeersbewegingen op piekdagen geen onaanvaardbare gevolgen optreden voor de leefbaarheid en de verkeersveiligheid op deze weg en het omringende wegennet.

Köbbesweg

De Köbbesweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Deze weg kende in 2010 (voor de ingebruikname van het retailpark A2 Gronsveld) ter hoogte van de aansluiting met de A2 een etmaalintensiteit van ca. 7.000 mvt / etmaal. Gelet op zijn verkeerskundige functie en inrichting is volgens de landelijke richtlijnen van het CROW een maximale intensiteit tot 25.000 mvt/etm voor dit type weg acceptabel (tussen de 1.600 en 3.200 pae/uur (personenauto-equivalenten/ uur)). Ook na de realisatie van het retailpark en de thans beoogde supermarkt blijft op piekdagen het aantal verkeersbewegingen per etmaal binnen de hiervoor geldende bandbreedte ($7.000 + 7.878 = 14.878$ mvt / etmaal).

Burg. Frans Cortenraadstraat

De Burg. Frans Cortenraadstraat is onlangs opgewaardeerd tot gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur): ter hoogte van de aansluiting met het retailpark is in zuidelijke richting een linksafstrook aangelegd, en langs de rijbaan is een vrijliggend fietspad in twee richtingen gerealiseerd.

Deze weg kende in 2010 (voor de ingebruikname van het retailpark A2 Gronsveld) een etmaalintensiteit van ca. 3.601 mvt / etmaal. Gelet op zijn huidige verkeerskundige functie en inrichting is volgens de landelijke richtlijnen van het CROW een maximale intensiteit tot 25.000 mvt/etm voor dit type weg acceptabel (tussen de 1.600 en 3.200 pae/uur (personenauto-equivalenten/ uur)). Ook na de realisatie van het retailpark en de thans beoogde supermarkt blijft op piekdagen het aantal verkeersbewegingen per etmaal binnen de hiervoor geldende bandbreedte ($3.601 + 8.362 = 11.963$ mvt / etmaal).

Na opwaardering van de Oosterbroekweg tot gebiedsontsluitingsweg is de capaciteit van deze weg thans ruim voldoende om de te verwachten etmaalintensiteiten als gevolg van het retailpark kunnen verwerken.

Bij de ontwikkeling van het Retailpark A2 Gronsveld is het van belang dat de toename van de verkeersintensiteiten geen negatieve gevolgen heeft voor de doorstroming op de rijksweg A2. Om dit te bepalen is de verkeerscapaciteit van de kruispunten A2 afrit 56 / Kobbesweg en Kobbesweg / Burg. Frans Cortenraadstraat getoetst aan de geprognosticeerde verkeersintensiteiten. In bijlage 2 van deze plantoelichting is de berekening van de verkeerscapaciteit van de betreffende kruispunten opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat de betreffende kruispunten voldoende capaciteit hebben om de verkeersintensiteiten vlot af te wikkelen. De ontwikkeling van het Retailpark zal geen negatieve gevolgen hebben voor de doorstroming op de Rijksweg A2.

Parkeren

De parkeerbalans in (de omgeving van) het deelgebied mag als gevolg van onderhavig planvoornemen niet nadelig worden beïnvloed. Het bouwplan dient in principe te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. De gemeente Eijsden-Margraten sluit daarbij aan bij de meest recente landelijke parkeernormen. Dit betreft de richtlijnen uit de reeds eerder genoemde CROW uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Bijlage 3 van deze plantoelichting bevat een parkeerbalans welke is opgesteld ten behoeve van de op het Retailpark A2 Gronsveld aanwezige en te verwachten functies. Deze parkeerbalans is gebaseerd op de uitgangspunten en het programma zoals deze per 28 april 2015 ten aanzien van het plangebied worden beoogd. Behoudens de beoogde supermarkt is dit programma passend binnen de bestemming 'Gemengd' van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'.

Uit de parkeerbalans blijkt dat op piekdagen minimaal 484 en gemiddeld 532 parkeerplaatsen op het retailpark benodigd zijn. Het huidige civieltechnische ontwerp voor het retailpark voorziet in 539 parkeerplaatsen. Dit is, ook gelet op het feit dat veel functies zullen worden gekenmerkt door dubbelbezoek, waardoor de feitelijke parkeervraag in alle redelijkheid lager zal zijn dan de theoretische parkeervraag, ruim voldoende om aan de parkeervraag als gevolg van het retailpark te voldoen. De parkeerbalans in de omgeving van het plangebied wordt door de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate beïnvloed.

DEELGEBIED KAMPWEG

Ontsluiting en verkeersklimaat

Het deelgebied aan de Kampweg te Gronsveld wordt ontsloten door de Keerderweg. Deze weg betreft een erftoegangsweg in het buitengebied met een snelheidsregime van 60 km/uur. Ten noorden van de sporthal 't Vroendel gaat de Keerderweg over in een verharde landweg. In zuidelijke richting sluit de Keerderweg aan op de Kampweg, welke tot de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Gronsveld behoort. De Kampweg kent een snelheidsregime van 50 km. Vanwege de ligging van het deelgebied in de directe nabijheid van de Kampweg is de autobereikbaarheid goed te noemen.

Ter plaatse van het deelgebied zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien, welke niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De huidige planologische gebruiksmogelijkheden worden middels onderhavig bestemmingsplan niet uitgebreid: het bestemmingsplan kent voor dit deelgebied een conserverend en beperkend karakter. Gelet op de functie en inrichting van de Kampweg als ontsluitingsweg, en de huidige en toekomstige bestemmingsregeling ter plaatse van de voormalige schoollocatie, zullen eventuele herontwikkelingen ter plaatse van dit deelgebied niet leiden tot een onaanvaardbaar hoge verkeersproductie voor het omringende weggennet.

Parkeren

De parkeerbalans in (de omgeving van) het deelgebied mag als gevolg van onderhavig bestemmingsplan niet nadelig worden beïnvloed. Eventuele bouwplannen dienen in principe te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. De gemeente Eijsden-Margraten sluit daarbij aan bij de meest recente landelijke parkeernormen. Dit betreft de richtlijnen uit de reeds eerder genoemde CROW uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Eventuele herontwikkelingen ter plaatse van dit deelgebied zullen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen aan deze parkeernormen worden getoetst. De voormalige schoollocatie biedt voldoende ruimte om op eigen terrein parkeergelegenheid te realiseren.

DEELGEBIED RAADHUISPLEIN CADIER EN KEER

Ontsluiting en verkeersklimaat

Het deelgebied aan het Raadhuisplein te Cadier en Keer is gelegen tussen de Kerkstraat en Limburgerstraat. De Limburgerstraat behoort tot hoofdontsluitingsstructuur van de kern. Daarnaast is via de Vendelstraat de provinciale weg N278 eenvoudig te bereiken. De autobereikbaarheid van het deelgebied is dan ook goed.

Ter plaatse van dit deelgebied zal de bestaande supermarkt met ca. 170 m² bvo worden uitgebreid. De te verwachten verkeersproductie van de uitbreiding van de supermarkt kan op basis van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' worden bepaald. Rekening houdend met de omgevingskenmerken 'centrum' en 'matig stedelijk gebied' bedraagt de verkeersproductie van een discountsupermarkt minimaal 40,5 en maximaal 76,4 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit betekent een theoretische toename van de verkeersproductie van de supermarkt met minimaal (1,7 * 40,5 =) 69 en maximaal (1,7 * 76,4 =) 130 mvt/etmaal. Deze toevoeging is dermate minimaal, dat deze geen onevenredig

nadelige gevolgen zal hebben voor de verkeersintensiteiten op het omringende wegennet, en de hiermee samenhangende verkeersveiligheid.

Parkeren

De parkeerbalans in (de omgeving van) het deelgebied mag als gevolg van het planvoornemen niet nadelig worden beïnvloed. Eventuele bouwplannen dienen in principe te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Omdat de supermarkt aan het Raadhuisplein echter gelegen is in het centrum van de kern Cadier en Keer en niet beschikt over ruimte om op eigen terrein om parkeervoorzieningen aan te kunnen leggen, mag de parkeerbehoefte in onderhavig geval worden opgevangen in het openbaar gebied. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals opgenomen in de CROW uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Door de uitbreiding van de supermarkt komen 7 openbare parkeerplaatsen te vervallen. Als gevolg van de uitbreiding dient conform de geldende parkeernorm voorzien te worden in 5 additionele parkeerplaatsen.

In de overeenkomst met de ontwikkelende partij is opgenomen dat deze zorg dient te dragen voor de realisatie van 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor iedere parkeerplaats die uiteindelijk niet gerealiseerd wordt, dient een bijdrage in het gemeentelijke parkeerfonds te worden gedaan, conform de Beleidslijn parkeerbijdrage Eijsden-Margraten.

4.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in of rondom de drie deelgebieden aanwezig. Wel zullen in en om de deelgebieden telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en/of waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden. Toekomstige graafwerkzaamheden zullen daarom conform het bepaalde in de CROW publicatie 250 moeten worden uitgevoerd. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Planvorm

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst. Onderhavig hoofdstuk bevat een nadere toelichting op de planvorm en planregels.

De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals dit is aangeduid in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor de in het kader van de beoogde herontwikkelingen in de deelgebieden aan de Oosterbroek Gronsveld en het Raadhuisplein te Cadier en Keer. Het plan bevat derhalve het hiertoe noodzakelijke planologisch-juridisch instrumentarium. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een sterk projectmatig karakter heeft, kent dit bestemmingsplan een gedetailleerde bestemmingswijze met een beperkte mate van flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan rechtszekerheid van mogelijke belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

In de regels en op de planverbeelding van dit plan zijn bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen, welke het toegestane gebruik van de in het plangebied gelegen gronden regelen: middels een bestemmingsvlak wordt op de planverbeelding aangegeven welke hoofdbestemming op de betreffende gronden rust. Voor deze bestemming gelden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in de bestemmingsregels van de betreffende bestemming. Door middel van een op de planverbeelding aangegeven dubbelbestemming en / of aanduiding kunnen nadere eisen worden gesteld aan de ter plekke geldende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Aan dubbelbestemmingen kan behoefte bestaan wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoeleinden die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijke relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet voldoende in de hoofdbestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of de bouwregels. Verschillende type aanduidingen kunnen worden onderscheiden, zoals bijvoorbeeld gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVB2012). Uitgangspunt hierbij is, door middel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan.

5.2 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is vervat in een dataset met het planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPALDI2015.

5.3 Toelichting op de planverbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, op werkelijke schaal. De analoge versie van de planverbeelding is afgedrukt op schaal 1:500. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012).

5.4 Toelichting op de planregels

De regels behorende bij het bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015' zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels';
- Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels';
- Hoofdstuk 3: 'Algemene regels';
- Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels'.

De regels worden in het hierna volgende deel van deze paragraaf nader toegelicht.

Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen te onderscheiden:

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De gronden gelegen in het plangebied kennen een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de toegekende bestemming direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke overigens niet alleen aan de regels van een bestemmingsplan, maar ook dient te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving:
In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.
- Bouwregels:
In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.
- Nadere eisen (niet bij alle bestemmingen opgenomen):
Op grond van deze bepaling kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening of ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

- Afwijken van de bouwregels (niet in alle bestemmingen opgenomen):
Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Per onderdeel wordt aangegeven waarvan en tot in welke mate afwijking kan worden verleend.
- Specifieke gebruiksregels (niet bij alle bestemmingen opgenomen):
Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (niet in alle bestemmingen opgenomen):
Ten einde specifieke belangen te beschermen kan in de bestemmingsregels worden bepaald dat voor de uitvoering van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Een omgevingsvergunning kan verplicht gesteld worden om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van bepaalde belangen. De bestemmingsregels geven aan onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en gebaseerd op respectievelijk de bestemmingsplannen 'Cadier en Keer 2014', 'Hotel Gronsveld' en 'Gronsveld en Rijckholt 2013' worden de volgende bestemmingen gehanteerd:

- Centrum;
- Gemengd;
- Gemengd - 1;

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen:

- Waarde - Archeologie 3;
- Waarde – Archeologie 4.

Bestemming Centrum (artikel 3)

De bestemmingsregeling van de bestemming 'Centrum' is gebaseerd op de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014'. Deze bestemming is thans ook toegekend aan het deel van het Raadhuisplein waar de beoogde uitbreiding van de bestaande supermarkt is geprojecteerd. Binnen deze bestemming zijn (o.a.) detailhandel, dienstverlening, verblijfsrecreatieve voorzieningen en kleinschalige kantoren toegestaan.

Bestemming Gemengd (artikel 4)

De bestemmingsregeling van de bestemming 'Gemengd' is gebaseerd op de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. De bestemming is toegekend aan de beoogde supermarktlocatie op het Retailpark A2 Gronsveld. In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' wordt de vestiging van een supermarkt ter plaatse van deze bestemming niet langer als strijdig gebruik aangemerkt. Binnen deze bestemming kan de beoogde supermarkt derhalve worden gerealiseerd.

Door de gedeeltelijke herziening van de bestemming 'Gemengd' op het Retailpark A2 Gronsveld is de vestiging van een hotel op het retailpark niet langer mogelijk.

Bestemming Gemengd - 1 (artikel 5)

De bestemmingsregeling van de bestemming 'Gemengd - 1' is gebaseerd op de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013'. De bestemming is toegekend aan de locatie Kampweg te Gronsveld. In vergelijking met de bestemming 'Gemengd - 1' uit het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' wordt het toegestane bvo detailhandel beperkt tot 5.000 m². Voor het overige worden de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden gerespecteerd.

Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 4 (artikelen 6 en 7)

Ter verwezenlijking van de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen (archeologische (waardevolle) terreinen) wordt gestreefd naar het voor de toekomst behouden van de archeologische waarden in de grond (in situ). Daar waar dit niet mogelijk is tengevolge van noodzakelijke bouwactiviteiten binnen het kader van de onderliggende bestemming, zullen binnen archeologisch potentieel waardevolle terreinen, zoals weergegeven op de archeologische beleidskaart van de gemeente Eijsden-Margraten voorafgaand aan bouwactiviteiten of grondverzet de archeologische waarden door middel van onderzoek veilig gesteld moeten worden.

Algemene regels

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Algemene bouwregels (artikel 9):

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld).

Algemene gebruiksregels (artikel 10):

In deze bepaling is aan gegeven welk gebruik in ieder geval als met de regels van voorliggend plan strijdig gebruik dient te worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

De deelgebieden Kampweg Gronsveld en Raadhuisplein Cadier en Keer zijn gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is het deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat Gronsveld (deels) gelegen binnen de vrijwaringszone 50 m lijn en de vrijwaringszone 100 m lijn langs de A2. In de algemene aanduidingsregels zijn regels met betrekking tot deze gebiedsaanduidingen opgenomen, waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden ontwikkelingen binnen deze zones mogelijk zijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel kan worden afgeweken en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. Dit betreft in de eerste plaats een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het in geringe mate opschuiven van de bestemmingsgrenzen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels (artikel 14):

Het laatste artikel van de algemene regels bepaalt de verhoudingen tussen de dubbelbestemmingen en overige bestemmingen van voorliggend plan, en de verhouding tussen planregels en overige algemeen verbindende regels.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 15):

In deze bepaling wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 16):

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De kosten van de grondexploitatie zijn door middel van gesloten overeenkomst tussen initiatiefnemer (Wyckerveste) en de gemeente Eijsden Margraten verzekerd

7 PROCEDURE EN OVERLEG

7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt het ontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Eijsden-Margraten) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Na de overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zal geen inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan worden verleend.

De wettelijke procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De ontvangen reacties en de wijze van verwerking van deze reacties zijn verwoord in de 'Nota van vooroverleg' welke als ingebonden bijlage 5 bij deze plantoelichting is opgenomen. De ontvangen reacties zijn opgenomen als ingebonden bijlage 4 bij deze plantoelichting.

7.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Het ontwerp bestemmingsplan "Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015" heeft ter inzage gelegen van donderdag 24 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016. Gedurende die periode was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan.

De bundeling en beantwoording van de ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015'', die als bijlage 7 is toegevoegd aan deze toelichting. De ontvangen zienswijzen en reactie zijn opgenomen als ingebonden bijlage 6 bij deze plantoelichting.

De ontvangen zienswijzen hebben niet geleid tot het doorvoeren van aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Bijlage 1: prognose verkeersaantrekkende werking Retailpark A2 Gronsveld

Verkeersproductie bestemmingsplan Hotel Gronsveld invulling 2015

Vanwege het verwachte combinatiebezoek aan de diverse functies is per functie uitgegaan van de kencijfers met betrekking tot de minimale verkeersproductie

Gronsveld Noord	m2	categorie	Minimale verkeersproductie obv CROW publ. 317	Aantal verwachte verkeersbewegingen
Karwei	4235	Bouwmarkt	28,6 / 100 m2 bvo	1211
Action	1263	Winkelboulevard	22,0 / 100 m2 bvo	278
Bristol	1252	Winkelboulevard	22,0 / 100 m2 bvo	275
Nederlands slaapcentrum	1105	Woonwarenhuis / Woonwinkel	8,5 / 100 m2 bvo	94
Sunny Days	323	Welnesscentrum	9,3 / 100 m2 bvo	30

Gronsveld Zuid	m2	categorie	Minimale verkeersproductie obv CROW publ. 317	Aantal verwachte verkeersbewegingen
MC Donalds	720	Fastfoodrestaurant	487**	487
Aldi	1588	Discountsupermarkt	115,6 / 100 m2 bvo	1836
Toychamp	1426	Winkelboulevard	22,0 / 100 m2 bvo	314
Jysk	1308	Woonwarenhuis / Woonwinkel	8,5 / 100 m2 bvo	111
Fairplay	965	Casino	14,7 / 100 m2 bvo	142

** betreft geen aanname op basis van crow norm, maar gemiddelde aantal op basis van telgegevens tijdens piekdag (zaterdag)

Gemiddelde verkeersproductie per dag: 4778
Oorspronkelijk uitgangspunt BP Hotel Gronsveld: 3200
Verschil: 1578 verschil ontstaat door verkeersaantrekkende werking supermarkt en fastfoodrestaurant

worstcase aanname piekdag (zaterdag, 25% van totale verkeersproductie: $4778 * 0,25 =$) 8362
worstcase aanname piekdag aandeel aldi (zaterdag, 25% van totale verkeersproductie: $1836 * 0,25 =$) 3215
resteert overige functies ($8362 - 3215 =$) 5147

Volgens tekening Widdershoven 28-04-2015

Verdeling verkeersbewegingen Aldi op piekdagen richting plangebied

aantal inwoners in Nederlands verzorgingsgebied (Rijckholt, Gronsveld, Eijsden, Oost Maarland, Heugem, De Heeg)	21.800	Brond: data.weetmeer.nl
aantal verkeersbewegingen op piekdagen	3.215	

verkeer via Stationsstraat > Oosterbroekweg

inwoners Rijckholt:	690	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Gronsveld	2.400	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	3.090	
percentage inwoners Rijckholt / Gronsveld tov totale verzorgingsgebied:	14,17%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Rijckholt / Gronsveld obv 14,17 %	456	

verkeer via Oosterweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Eijsden	6.920	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Oost Maarland	915	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	7.835	
percentage inwoners Eijsden / Oost Maarland tov totale verzorgingsgebied:	35,94%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Eijsden / Oost Maarland obv 35.94 %	1.155	

verkeer via Molensingel / Rijksweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Heugem	4.605	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners De Heeg	6.270	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	10.875	
percentage inwoners Heugem / De Heeg tov totale verzorgingsgebied:	49,89%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Heugem / De Heeg obv 49,89 %	1.604	

subtotaal **3.215**

Verdeling verkeersbewegingen overige functies op piekdagen richting plangebied

aantal inwoners in Nederlands verzorgingsgebied:	560.038	Bron: Ecorys - Retailcluster Eijsden, een
aantal verkeersbewegingen op piekdagen	5.147	haalbaarheidsstudie (2010)

verkeer via Stationsstraat > Oosterbroekweg

inwoners Rijckholt:	690	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Gronsveld	2.400	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	3.090	
percentage inwoners Rijckholt / Gronsveld tov totale verzorgingsgebied:	0,55%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Rijckholt / Gronsveld obv 0,55%	28	

verkeer via Oosterweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Eijsden	6.920	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Oost Maarland	915	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	7.835	
percentage inwoners Eijsden / Oost Maarland tov totale verzorgingsgebied:	1,40%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Eijsden / Oost Maarland obv 1,40%	72	

verkeer via Molensingel / Rijksweg (Maastricht) > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Heugem	4.605	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners De Heeg	6.270	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	10.875	
percentage inwoners Heugem / De Heeg tov totale verzorgingsgebied:	1,94%	
aantal verkeersbewegingen Heugem / De Heeg obv 1,94%	100	

resterend verkeer via A2 > Köbbesweg > Oosterbroekweg 4.947

subtotaal **5.147**

Totaal:

Verkeer via Stationsstraat > Oosterbroekweg (inwoners Rijckholt en Gronsveld)	456+28=	484
Verkeer via Oosterweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg (inwoners Eijsden en Oost Maarland):	1155+72=	1.227
Verkeer via Molensingel / Rijksweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg (inwoners Heugem en De Heeg):	1604+100=	1.704
Resterende verkeersbewegingen via A2 > Köbbesweg > Oosterbroekweg:		4.947
		8.362

TELLING PARKEREN GRONSVELD

Zaterdag 9 mei 2015

Teller:

Promaka

	MC donalds	Totaal
10:00 11:00		25
11:00 12:00		20
12:00 13:00		15
13:00 14:00		34
14:00 15:00		25
15:00 16:00		23
16:00 17:00		29
17:00 18:00		48
18:00 19:00		41
19:00 20:00		51
20:00 21:00		37
TOTAAL		348

* auto's tellen die de parking MC donalds oprijden en turven

* hieronder auto's turven die vanuit Noord (karwei
action etc) naar mc donalds rijden

TOTAAL VAN NOORD NAAR MC DONALDS	18
----------------------------------	----

TELLING PARKEREN GRONSVELD

Zaterdag 9 mei 2015

Teller:

Promaka

Gronsveld Noord (karwei, action etc)		Totaal
10:00	11:00	180
11:00	12:00	227
12:00	13:00	245
13:00	14:00	273
14:00	15:00	270
15:00	16:00	215
16:00	17:00	176
17:00	18:00	77
18:00	19:00	25
19:00	20:00	24
20:00	21:00	20
TOTAAL		1732

* auto's tellen die de parking Gronsveld Noord oprijden en turven

* hieronder auto's turven die vanuit MC Donalds
naar Gronsveld Noord (action etc) rijden

TOTAAL VAN MC Donalds naar Gronsveld Noord	16
--	----

TELLING PARKEREN GRONSVELD

zaterdag 9 mei 2015

Teller:

Promaka

	MC Drive MC Donalds	Totaal
10:00 11:00		2
11:00 12:00		4
12:00 13:00		9
13:00 14:00		15
14:00 15:00		19
15:00 16:00		26
16:00 17:00		36
17:00 18:00		16
18:00 19:00		20
19:00 20:00		34
20:00 21:00		31
TOTAAL		212

* auto's tellen die de mc drive oprijden en turven

* hieronder auto's turven die vanuit Noord
naar MC Drive MC Donalds rijden

TOTAAL VAN Noord naar MC Drive MC Donalds	22
---	----

TELLING PARKEREN GRONSVELD

Maandag 11 mei 2015

Teller:

Promaka

	MC Donalds	Totaal
10:00 11:00		9
11:00 12:00		12
12:00 13:00		20
13:00 14:00		12
14:00 15:00		15
15:00 16:00		10
16:00 17:00		17
17:00 18:00		25
18:00 19:00		33
19:00 20:00		16
20:00 21:00		15
TOTAAL		184

* auto's tellen die de parking MC Donalds oprijden en turven

* hieronder auto's turven die vanuit Noord (karwei
action etc naar mc donalds rijden

TOTAAL VAN Noord naar MC Donalds	29
----------------------------------	----

TELLING PARKEREN GRONSVELD

Maandag 11 mei 2015

Teller:

Promaka

Gronsveld Noord (karwei, action etc)		Totaal
10:00	11:00	116
11:00	12:00	102
12:00	13:00	113
13:00	14:00	127
14:00	15:00	110
15:00	16:00	120
16:00	17:00	105
17:00	18:00	88
18:00	19:00	22
19:00	20:00	13
20:00	21:00	20
TOTAAL		936

* auto's tellen die de parking Gronsveld Noord oprijden en turven

* hieronder auto's turven die vanuit MC Donalds
naar Gronsveld Noord (action etc) rijden

TOTAAL VAN MC Donalds naar Gronsveld Noord	17
--	----

TELLING PARKEREN GRONSVELD

Maandag 11 mei 2015

Teller:

Promaka

MC Drive MC Donalds		Totaal
10:00 11:00		1
11:00 12:00		7
12:00 13:00		17
13:00 14:00		12
14:00 15:00		15
15:00 16:00		9
16:00 17:00		18
17:00 18:00		23
18:00 19:00		21
19:00 20:00		13
20:00 21:00		15
TOTAAL		151

* auto's tellen die de mc drive oprijden en turven

* hieronder auto's turven die vanuit Noord
naar MC Drive MC Donalds rijden

TOTAAL VAN Noord naar MC Drive MC Donalds	10
---	----

Bijlage 2: parkeerbalans Retailpark A2 Gronsveld

Parkeerbalans bestemmingsplan Hotel Gronsveld 2-7-'15

Gronsveld Noord	m² **	Categorie	Minimum *	Maximum *	Aantal o.b.v. minimum norm	Aantal o.b.v. max norm	Bezetting op zaterdag middag	Totaal na correctie min	Totaal na correctie max	Totaal na correctie gem.
-----------------	-------	-----------	-----------	-----------	----------------------------	------------------------	------------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------

Karwei	4235	Winkels	2,2/100m² BVO	2,7/100m² BVO	93,2	114,3	100%	93,2	114,3	103,8	Bouwmarkt
Action	1263	Winkels	4,2/100m² BVO	4,7/100m² BVO	53,0	59,4	100%	53,0	59,4	56,2	Winkelboulevard
Bristol	1252	Winkels	4,2/100m² BVO	4,7/100m² BVO	52,6	58,8	100%	52,6	58,8	55,7	Winkelboulevard
Nederlands slaapcentrum	1105	Winkels	1,7/100m² BVO	2,2/100m² BVO	18,8	24,3	100%	18,8	24,3	21,5	Woonwinkel
Sunny Days	323	Bijeenkomst leisure/ restaurant	8,8/100m² BVO	9,8/100m² BVO	28,4	31,7	40%	11,4	12,7	12,0	Wellness

Gronsveld Zuid ***

MC Donalds	605	Bijeenkomst leisure/ restaurant	14/100m² BVO	16/100m² BVO	84,7	96,8	70%	59,3	67,8	63,5	Restaurant
Aldi	1436	discount supermarkt	6,5/100m² BVO	8,5/100m² BVO	93,3	122,1	100%	93,3	122,1	107,7	discount supermarkt
Toychamp	1330	Winkels	4,2/100m² BVO	4,7/100m² BVO	55,9	62,5	100%	55,9	62,5	59,2	Winkelboulevard
Jysk	1255	Winkels	1,7/100m² BVO	2,2/100m² BVO	21,3	27,6	100%	21,3	27,6	24,5	Woonwinkel
Fairplay	851	Bijeenkomst overig	6/100m² BVO	7/100m² BVO	51,1	59,6	50%	25,5	29,8	27,7	Casino

552,3 657,1

484,3 579,2 531,8

Functie
Hotel
Bijeenkomst leisure/ restaurant
Bijeenkomst overig
Winkel

m² in nieuwe plan	m² in bestemmingsplan
0	88 kamers
928	1655
851	1000
11876	12855

* Kengetallen volgens CROW 317

** Alle m² zijn BVO

*** Volgens tekening Widdershoven 28.04.2015

Bijlage 3: Verkeersafwikkeling Retailpark A2 Gronsveld

Verkeersafwikkeling Retailpark A2 Gronsveld

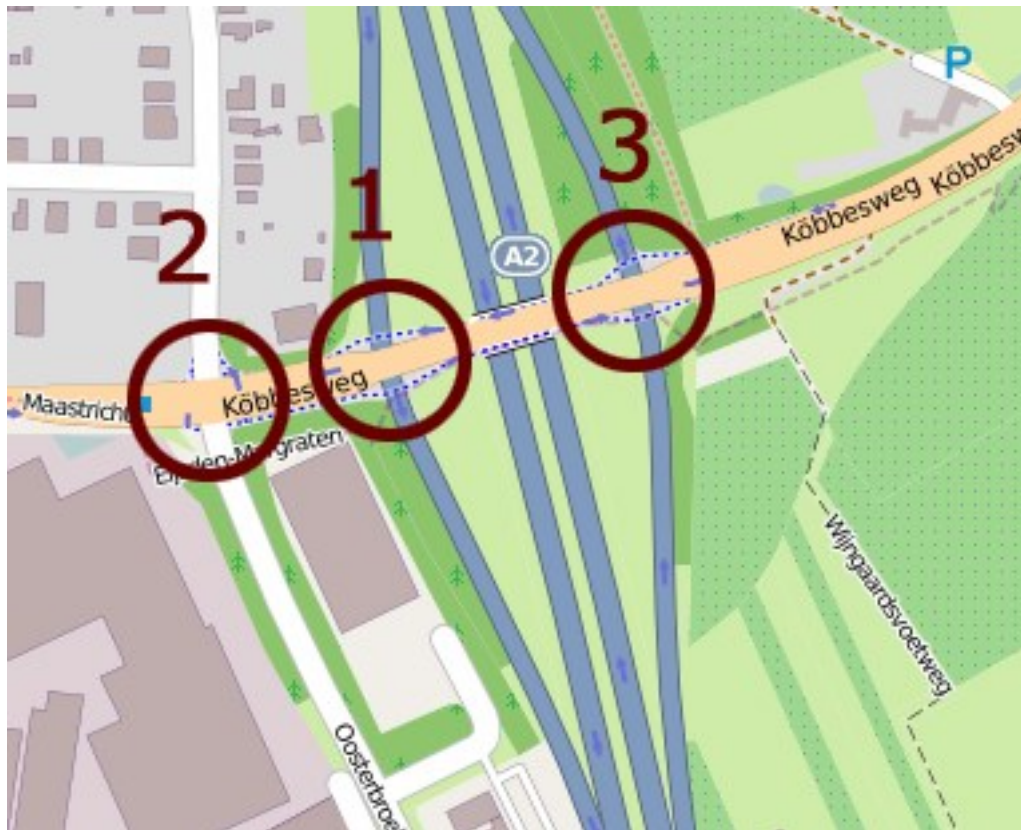


Born, 22 december 2015

Status: definitief
Kenmerk: 15.071.VS02
Auteur(s): ing. P.J. van Schie

Verkeersafwikkeling Retailpark A2 Gronsveld

Met de ontwikkeling van het Retailpark A2 Gronsveld zal de verkeersintensiteit op de omliggende wegen toenemen. Het is voor Rijkswaterstaat van belang, dat de beschikbaarheid van de Rijksweg A2 te allen tijde gewaarborgd blijft. Om te bepalen of met de ontwikkeling van het Retailpark geen negatieve gevolgen heeft voor de doorstroming op de rijksweg A2 is de verkeerscapaciteit van de twee kruispunten A2 afrit 56 / Kobbeweg en die van het kruispunt Kobbeweg / Burg. Frans Cortenraadstraat getoetst aan de geprognostiseerde verkeersintensiteiten. Hierbij is uitgegaan van de situatie na realisatie van het gehele Retailpark.



1. Kruising Kobbeweg / Afrit A2 (west)
2. Kruising Kobbeweg / Burg F. Cortenraadstraat
3. Kruising Kobbeweg / Afrit A2 (oost)

Bepaling verkeersintensiteiten

Ten behoeve van het bepalen van de verkeersintensiteiten ter plaatse van de drie kruispunten na realisatie van het Retailpark, zijn de intensiteiten uit het verkeersmodel (bijlage 1) aangevuld met het geprognostiseerd aantal verkeersbewegingen (worstcase aanname piekdag) uit de prognoseberekening van het Retailpark A2 Gronsveld (bijlage 2 en 3). De verkeersintensiteiten zijn daarbij uitgesplitst naar de verkeersafwikkeling over de verschillende armen van de kruispunten.

Berekening verkeerscapaciteit kruispunten

Op basis van de hierboven beschreven verkeersintensiteiten is de verkeersafwikkeling op de twee kruispunten A2 afrit 56 / Kobbeweg en het kruispunt Kobbeweg / Burg. Frans Cortenraadstraat onderzocht. Met de rekenmethode van Harders, opgenomen in het rekenprogramma Capacito, is getoetst of de betreffende kruispunten het toekomstig verkeer goed kunnen afwikkelen.

Bij de berekening is uitgegaan van het totaal van de verkeersintensiteiten uit het verkeersmodel, aangevuld met de geprognoseerde intensiteiten ten gevolge van de ontwikkeling van het Retailpark. Daarbij zijn de totale etmaalintensiteiten omgerekend naar uurintensiteiten. Voor het bepalen van de uurintensiteiten is daarbij uitgegaan van een omrekenfactor 0,07 oftewel 7 % (bijlage 4).

Conclusies

In bijlage 5 van deze notitie is de berekeningen van de afzonderlijke kruispunten opgenomen. Uit deze berekeningen blijkt dat de betreffende kruispunten voldoende capaciteit hebben om de verkeersintensiteiten vlot af te wikkelen. De wachttijden bedragen volgens deze berekening 20 seconden of minder. De langste wachttijd (20 seconden, matige wachttijd) valt te verwachten op de afrit van de A2 vanuit het zuiden.

De capaciteit van alle drie de kruispunten biedt voldoende ruimte om de toename aan verkeersbewegingen op een goede manier af te wikkelen.

Kruising 1:

De langste wachttijd op dit kruispunt valt te verwachten op de afrit van de A2. Het bedraagt hier echter een korte wachttijd van slecht 15 seconden. Een dergelijke korte wachttijd zal geen gevolgen hebben voor de doorstroming op de A2.

Kruising 2:

Gezien de verkeerskundige relatie met kruising 1 is bij deze kruising m.n. de doorstroming van het verkeer vanaf de A2 richting de Burg. F. Cortenraadstraat van belang. De wachttijd voor deze richting bedraagt minder dan 15 seconden (korte wachttijd). Een dergelijke korte wachttijd zal geen gevolgen hebben voor de verkeersafhandeling op kruising 1 (westelijke afrit A2).

Kruising 3:

De langste wachttijd ontstaat op de afrit van de A2 vanuit het zuiden (kruising 3). Het bedraagt een matige wachttijd van minder dan 20 seconden. Gezien de intensiteiten en de beschikbare opstellengte op deze arm van het kruispunt zal de doorstroming op de A2 hierdoor niet in gevaar komen.

Gezien de verkeerskundige relatie met kruising 1 is bij deze kruising m.n. de doorstroming van het verkeer uit het westen richting de toerit van de A2 van belang. De wachttijd voor deze richting bedraagt minder dan 15 seconden (korte wachttijd). Een dergelijke korte wachttijd zal geen gevolgen hebben voor de verkeersafhandeling op kruising 1 (westelijke afrit A2).

Gezien deze uitkomsten kan worden gesteld dat de ontwikkeling van het Retailpark geen negatieve gevolgen zal hebben voor de doorstroming op de Rijksweg A2.

Bijlage 1: Verkeersintensiteiten gemeentelijk Verkeersmodel



Verkeerintensiteiten verkeersmodel (exclusief verkeersproductie retailpark)

Bijlage 2: Verkeersproductie Retailpark A2 Gronsveld

Verkeersproductie bestemmingsplan Hotel Gronsveld invulling 2015

Vanwege het verwachte combinatiebezoek aan de diverse functies is per functie uitgegaan van de kencijfers met betrekking tot de minimale verkeersproductie

Gronsveld Noord	m2	categorie	Minimale verkeersproductie obv CROW publ. 317	Aantal verwachte verkeersbewegingen
Karwei	4235	Bouwmarkt	28,6 / 100 m2 bvo	1211
Action	1263	Winkelboulevard	22,0 / 100 m2 bvo	278
Bristol	1252	Winkelboulevard	22,0 / 100 m2 bvo	275
Nederlands slaapcentrum	1105	Woonwarenhuis / Woonwinkel	8,5 / 100 m2 bvo	94
Sunny Days	323	Welnesscentrum	9,3 / 100 m2 bvo	30

Gronsveld Zuid	m2	categorie	Minimale verkeersproductie obv CROW publ. 317	Aantal verwachte verkeersbewegingen
MC Donalds	720	Fastfoodrestaurant	487**	487
Aldi	1588	Discountsupermarkt	115,6 / 100 m2 bvo	1836
Toychamp	1426	Winkelboulevard	22,0 / 100 m2 bvo	314
Jysk	1308	Woonwarenhuis / Woonwinkel	8,5 / 100 m2 bvo	111
Fairplay	965	Casino	14,7 / 100 m2 bvo	142

** betreft geen aanname op basis van crow norm, maar gemiddelde aantal op basis van telgegevens tijdens piekdag (zaterdag)

Gemiddelde verkeersproductie per dag: 4778
Oorspronkelijk uitgangspunt BP Hotel Gronsveld: 3200
Verschil: 1578 verschil ontstaat door verkeersaantrekkende werking supermarkt en fastfoodrestaurant

worstcase aanname piekdag (zaterdag, 25% van totale verkeersproductie: $4778 * 0,25 =$) 8362

worstcase aanname piekdag aandeel aldi (zaterdag, 25% van totale verkeersproductie: $1836 * 0,25 =$) 3215

resteert overige functies ($8362 - 3215 =$) 5147

Volgens tekening Widdershoven 28-04-2015

Bijlage 3: Verdeling verkeersbewegingen Retailpark

Verdeling verkeersbewegingen Aldi op piekdagen richting plangebied

aantal inwoners in Nederlands verzorgingsgebied (Rijckholt, Gronsveld, Eijsden, Oost Maarland, Heugem, De Heeg)	21.800	Brond: data.weetmeer.nl
aantal verkeersbewegingen op piekdagen	3.215	

verkeer via Stationsstraat > Oosterbroekweg

inwoners Rijckholt:	690	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Gronsveld	2.400	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	3.090	
percentage inwoners Rijckholt / Gronsveld tov totale verzorgingsgebied:	14,17%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Rijckholt / Gronsveld obv 14,17 %	456	

verkeer via Oosterweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Eijsden	6.920	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Oost Maarland	915	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	7.835	
percentage inwoners Eijsden / Oost Maarland tov totale verzorgingsgebied:	35,94%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Eijsden / Oost Maarland obv 35.94 %	1.155	

verkeer via Molensingel / Rijksweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Heugem	4.605	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners De Heeg	6.270	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	10.875	
percentage inwoners Heugem / De Heeg tov totale verzorgingsgebied:	49,89%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Heugem / De Heeg obv 49,89 %	1.604	

subtotaal	3.215	
-----------	-------	--

Verdeling verkeersbewegingen overige functies op piekdagen richting plangebied

aantal inwoners in Nederlands verzorgingsgebied:	560.038	Bron: Ecorys - Retailcluster Eijsden, een
aantal verkeersbewegingen op piekdagen	5.147	haalbaarheidsstudie (2010)

verkeer via Stationsstraat > Oosterbroekweg

inwoners Rijckholt:	690	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Gronsveld	2.400	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	3.090	
percentage inwoners Rijckholt / Gronsveld tov totale verzorgingsgebied:	0,55%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Rijckholt / Gronsveld obv 0,55%	28	

verkeer via Oosterweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Eijsden	6.920	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners Oost Maarland	915	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	7.835	
percentage inwoners Eijsden / Oost Maarland tov totale verzorgingsgebied:	1,40%	
aantal verkeersbewegingen inwoners Eijsden / Oost Maarland obv 1,40%	72	

verkeer via Molensingel / Rijksweg (Maastricht) > Köbbesweg > Oosterbroekweg

inwoners Heugem	4.605	Bron: data.weetmeer.nl
inwoners De Heeg	6.270	Bron: data.weetmeer.nl
totaal	10.875	
percentage inwoners Heugem / De Heeg tov totale verzorgingsgebied:	1,94%	
aantal verkeersbewegingen Heugem / De Heeg obv 1,94%	100	

rasterend verkeer via A2 > Köbbesweg > Oosterbroekweg	4.947	
---	-------	--

subtotaal	5.147	
-----------	-------	--

Totaal:

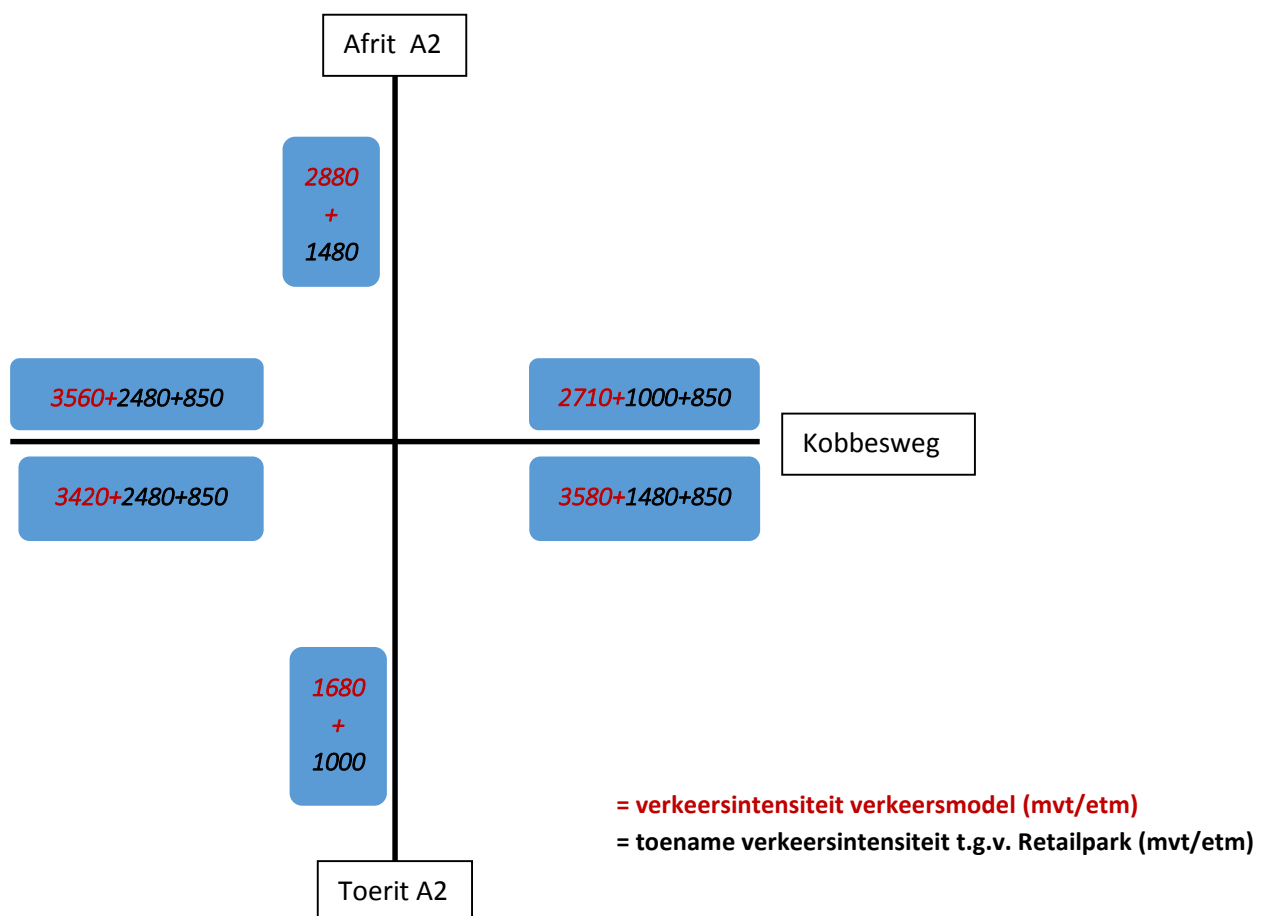
Verkeer via Stationsstraat > Oosterbroekweg (inwoners Rijckholt en Gronsveld)	456+28=	484
Verkeer via Oosterweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg (inwoners Eijsden en Oost Maarland):	1155+72=	1.227
Verkeer via Molensingel / Rijksweg > Köbbesweg > Oosterbroekweg (inwoners Heugem en De Heeg):	1604+100=	1.704
Rasterende verkeersbewegingen via A2 > Köbbesweg > Oosterbroekweg:		4.947
		8.362

Bijlage 4: Verkeersintensiteiten kruispunten

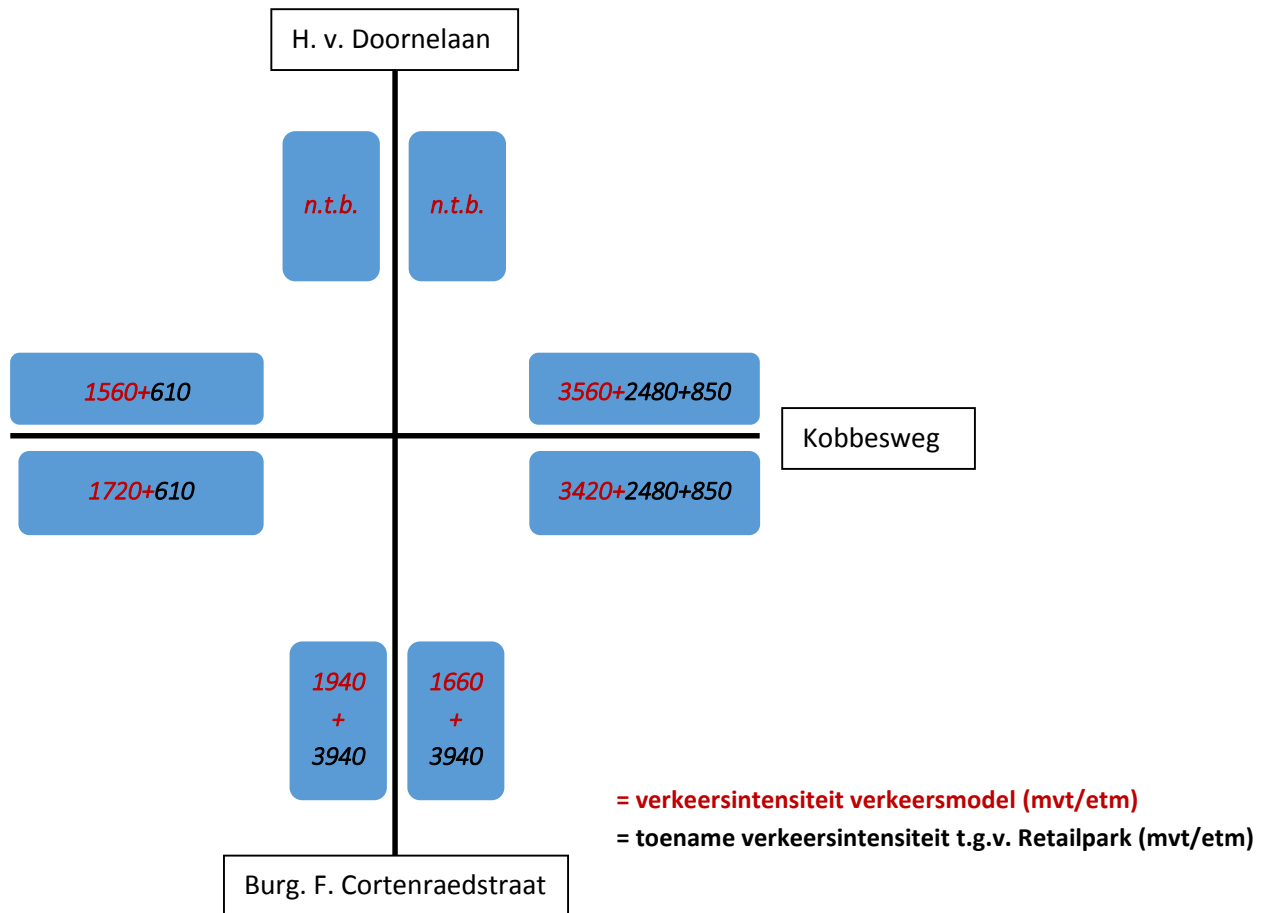
Gehanteerde uitgangspunten:

- Intensiteiten afgerond op tientallen
- Verdeling verkeer Retailpark richting A2:
 - o zuidelijke richting 1000 mvt
 - o noordelijke richting 1480 m.v.t.

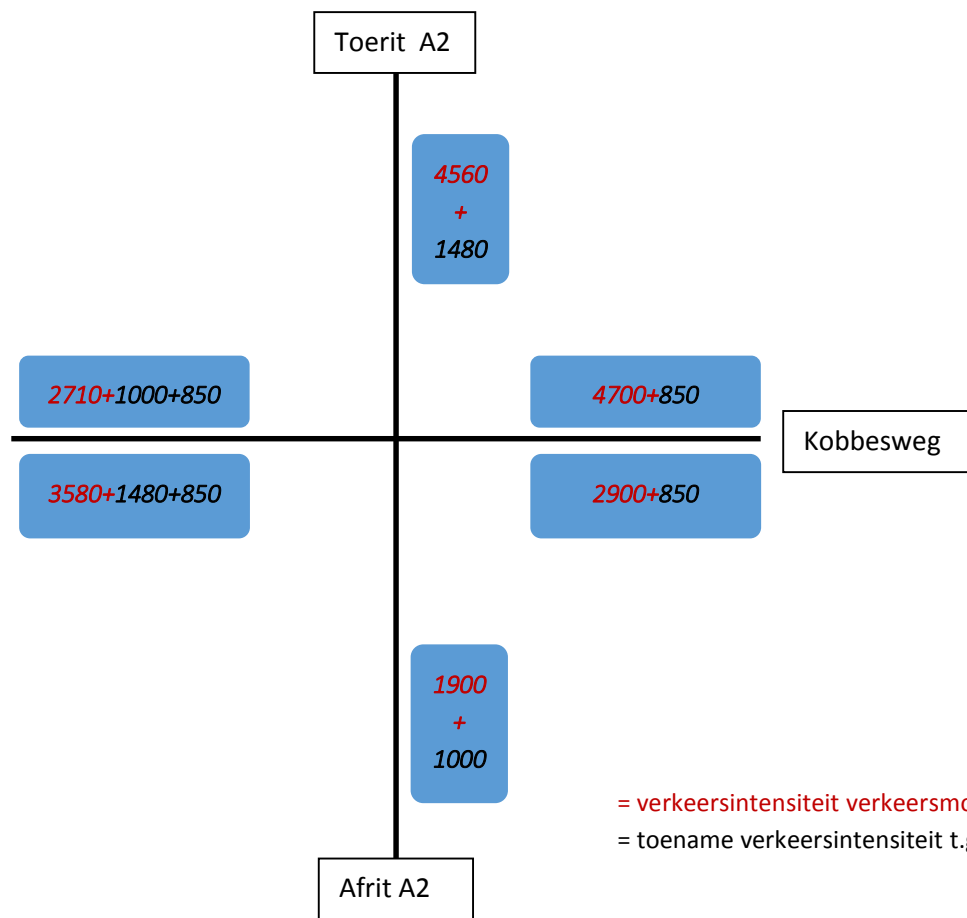
1. Kruising Kobbeweg / Afrit A2 (west)



2. Kruising Kobbesweg / Burg F. Cortenraadstraat



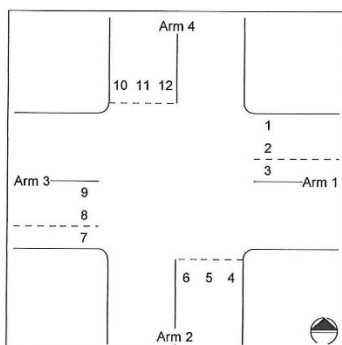
3. Kruising Kobbeweg / Afrit A2 (oost)



Bijlage 5: Capaciteitsberekening kruispunten

Capacito 1.8
Licentie: Plangroep Heggen

Bijlage 1
Verkeersberekening



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:
Kruispunt Kobbesweg / Afrit 56

Arm 1: Kobbesweg
Arm 2: Oprit A2
Arm 3: Kobbesweg
Arm 4: Afrit A2

INTENSITEITEN

woensdag 25-11-2015 van 08.00 tot 09.00 uur

Richting 1: 0 pae/uuur
Richting 2: 210 pae/uuur
Richting 3: 40 pae/uuur
Richting 4: 0 pae/uuur
Richting 5: 0 pae/uuur
Richting 6: 0 pae/uuur
Richting 7: 90 pae/uuur
Richting 8: 385 pae/uuur
Richting 9: 0 pae/uuur
Richting 10: 275 pae/uuur
Richting 11: 0 pae/uuur
Richting 12: 100 pae/uuur

DIMENSIE

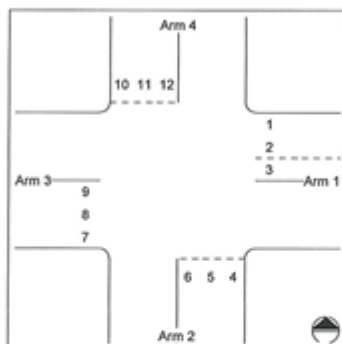
Linksafslaand verkeer rijdt voor elkaar langs
Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 70 km/u
Voorrangsregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang
Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 4: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Richtingen met een eigen rijstrook: 3, 7
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	40	670	630	0 sec.	Ja
4	0	0	0	0 sec.	Ja
5	0	0	0	0 sec.	Ja
6	0	0	0	0 sec.	Ja
9	0	890	890	0 sec.	Ja
10	275	618	243	15 sec.	Ja
11	0	618	243	0 sec.	Ja
12	100	618	243	15 sec.	Ja

GRENSWAARDEN

Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec. 100	76-125
Matige wachttijd	20 sec. 150	126-175
Kleine wachttijd	15 sec. 200	176-250
Bijna geen wachttijd	<15 sec. 400	251-600
Geen wachttijd	0 sec. >600	>600



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:
Kruispunt Kobbesweg / Burg. F. Cortenraadstraat

Arm 1: Kobbesweg
Arm 2: Burg. F. Cortenraadstraat
Arm 3: Kobbesweg
Arm 4: H. van Doornelaan

INTENSITEITEN

woensdag 25-11-2015 van 08.00 tot 09.00 uur

Richting 1: 0 pae/uur
Richting 2: 95 pae/uur
Richting 3: 355 pae/uur
Richting 4: 335 pae/uur
Richting 5: 10 pae/uur
Richting 6: 55 pae/uur
Richting 7: 55 pae/uur
Richting 8: 105 pae/uur
Richting 9: 0 pae/uur
Richting 10: 0 pae/uur
Richting 11: 0 pae/uur
Richting 12: 0 pae/uur

DIMENSIE

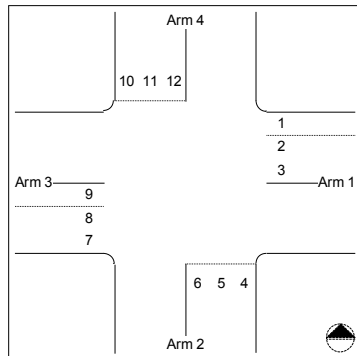
Linksafslaand verkeer rijdt voor elkaar langs
Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 70 km/u
Vorrangsregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang
Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 4: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Richtingen met een eigen rijstrook: 3
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	355	950	595	<15 sec.	Ja
4	336	679	278	<15 sec.	Ja
5	10	679	278	<15 sec.	Ja
6	55	679	278	<15 sec.	Ja
9	0	1010	1010	0 sec.	Ja
10	0	679	679	0 sec.	Ja
11	0	679	679	0 sec.	Ja
12	0	679	679	0 sec.	Ja

GRENSWAARDEN

Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec.	76-125
Matige wachttijd	20 sec.	126-175
Kleine wachttijd	15 sec.	176-250
Bijna geen wachttijd	<15 sec.	251-600
Geen wachttijd	0 sec.	>600



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:

Kruispunt Kobbeweg / Oostelijke af-/toerit A2

Arm 1: Kobbeweg (oost)

Arm 2: Afrit A2

Arm 3: Kobbeweg (west)

Arm 4: Toerit A2

INTENSITEITEN

dinsdag 22-12-2015 van 08.00 tot 09.00 uur

Richting 1: 210 pae/uur

Richting 2: 180 pae/uur

Richting 3: 0 pae/uur

Richting 4: 65 pae/uur

Richting 5: 0 pae/uur

Richting 6: 140 pae/uur

Richting 7: 0 pae/uur

Richting 8: 200 pae/uur

Richting 9: 215 pae/uur

Richting 10: 0 pae/uur

Richting 11: 0 pae/uur

Richting 12: 0 pae/uur

DIMENSIE

Linksafslaand verkeer rijdt voor elkaar langs

Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 70 km/u

Voorrangregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang

Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 4: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Richtingen met een eigen rijstrook: 1, 9

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	0	890	890	0 sec.	Ja
4	65	359	154	20 sec.	Ja
5	0	359	154	0 sec.	Ja
6	140	359	154	20 sec.	Ja
9	214	730	516	<15 sec.	Ja
10	0	359	359	0 sec.	Ja
11	0	359	359	0 sec.	Ja
12	0	359	359	0 sec.	Ja

GRENSWAARDEN

Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec.	100
Matige wachttijd	20 sec.	150
Kleine wachttijd	15 sec.	200
Bijna geen wachttijd	<15 sec.	400
Geen wachttijd	0 sec.	>600

Bijlage 4: Ingekomen reacties vooroverleg

Bestemmingsplan Aldi A2 / Cadier en keer 2015

Ingekomen reacties in het kader van het vooroverleg bestemmingsplan Aldi A2 / Cadier en Keer op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Van: Ponjé, Maarten (BRWZL) <m.ponje@brwzl.nl>
Aan: 'Jef Rutten' <jefrutten@eijdsden-margraten.nl>
CC: "yvettesteins@eijdsden-margraten.nl" <yvettesteins@eijdsden-margraten.nl>
Datum: 7-8-2015 10:09
Onderwerp: RE: Artikel 3.1.1 Bro overleg voorontwerpbestemmingsplan AldiGronsveld / Cadier en Keer 2015
Bijlagen: Advies Ald 20150731i.doc

Geachte heer Rutten,
In dat kader heb ik reeds bijgevoegd advies naar mevrouw Steins-Bendemacher gestuurd op 31-7-2015.
Zie onderstaande mailwisseling
Als er vragen zijn hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,
Maarten Ponjé

ir. M.M.W. Ponjé
Adviseur Pro-actie
Brandweer Zuid - Limburg
T. 088-4507119
M. 06-50203421

Bezoekadres:
Willem Alexanderweg 101, 6222 NB Maastricht

Postadres:
Postbus 35, 6269 ZG Margraten

www.brandweer.nl/zuid-limburg

-----Disclaimer-----

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren.
Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of de volledigheid van de e-mail contact met de afzender op te nemen.
Geachte mevrouw Steins-Bendemacher, beste Yvette,
Bijgevoegd het advies betreffend de 3 mogelijke locaties.
Met vriendelijke groet,
Maarten Ponjé

ir. M.M.W. Ponjé
Adviseur Pro-actie
Brandweer Zuid - Limburg
T. 088-4507119
M. 06-50203421

Bezoekadres:
Willem Alexanderweg 101, 6222 NB Maastricht

Postadres:
Postbus 35, 6269 ZG Margraten

www.brandweer.nl/zuid-limburg<<http://www.brandweer.nl/zuid-limburg>>

Ik wil u verzoeken om eventuele op – en/of aanmerkingen uiterlijk maandag 31 augustus 2015 schriftelijk dan wel digitaal bij ons kenbaar te maken.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groeten,

Jef Rutten

J.H.E. (Jef) Rutten, Bachelor of Arts (BA)
beleidsmedewerker Strategie, beleid en projecten
06-52767703

bezoekadres: Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
043-458 8488
www.eijsden-margraten.nl<<http://www.eijsden-margraten.nl>>

Spaar papier ☐ druk deze e-mail alleen af als het echt nodig is!

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender te informeren door het bericht te retourneren en uit uw bestanden te verwijderen. Aan de informatie in dit E-mail bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende document is bindend.

De gemeente Eijsden - Margraten staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enigerlei schade, voortvloeiend uit het gebruik en/of acceptatie van de inhoud van het bericht. Tevens is de werkgever van de afzender niet aansprakelijk voor de inhoud en eventuele schadelijke gevolgen van door haar medewerkers verzonden persoonlijke E-mail-berichten.

Gemeente Eijsden-Margraten
t.a.v. mevr. Steins-Bendermacher
Postbus 10
6269 ZG EIJSDEN-Margraten

Holstraat 35
6269 AW Margraten
Postbus 35
6269 ZG Margraten
Telefoon (088) 450 74 50
Fax (088) 450 74 51
info@brwzl.nl
www.brwzl.nl

Datum	31 juli 2015	Telefoon	088-4507119	Bijlage -
Onze referentie	2015.1082.0033	Fax		
Uw referentie		Behandeld door	ir. M.M.W. Ponjé	
Uw mail van	20 juli 2015	Onderwerp	Advies BP Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015	

Geachte mevrouw Steins-Bendermacher,

Op 20 juli 2015 is per mail het verzoek binnengekomen te adviseren inzake het bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 in de gemeente Eijsden-Margraten. Onderstaand vindt u het advies, dat gebaseerd is op de volgende (aangeleverde) documenten:

- Bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 van juni 2015 concept 15.071;
- Verbeelding BP Aldi Gronsveld / Cadier en Keer van juni 2015 concept 15.071, blad BP.01.

Risicobronnen die van invloed zijn op de locaties

- Vervoer van gevaarlijke stoffen:
 - o buisleidingen
 - o spoor
 - o weg
- LPG-tankstation

Inventariseren scenario's

Gezien de afstand van de mogelijke locaties van de Aldi tot de risicobronnen zijn voor de 3 locaties verschillende risicobronnen van toepassing. Voor de locatie Kampweg zijn slechts toxische scenario's van de a2 en het spoor van belang. Voor de locatie Kerkstraat 83 is de provinciale weg als risicobron van belang met als scenario een BLEVE. Voor de locatie Oosterbroekweg zijn de risicobronnen a2 en het spoor van belang. Hierbij zijn de scenario's BLEVE, plasbrand en een toxisch scenario mogelijk (zie tabel 1).

Mogelijk maatregelen

Onderstaand is per locatie aangegeven welke maatregelen voor die locatie mogelijk zijn ter bestrijding en beperking van de genoemde rampen of zware ongevallen.

BRANDWEER

Tabel 1: Scenario's van belang bij de locatie per modaliteit / inrichting die van toepassing zijn

Locatie	Risicobronnen	Afstand tot risicobron	Effectafstand	Scenario's
Kampweg	a2 buisleiding spoor	775 m 800 en 1200 m 1200 m	800 m << 800 m >1250 m	toxisch - fakkel toxisch
Kerkstraat 83	buisleiding provinciale weg	425 m 210 m	120 m 350 m	- fakkel bleve
Oosterbroekweg	a2 buisleiding LPG-tankstation spoor	30 m 300 m 375 m 300 m	350 m 105 m 800 m 120 m 350 m 470 m 80 m >1250 m	bleve plasbrand toxisch - fakkel - bleve bleve - plasbrand toxisch

- scenario: scenario's niet van toepassing gezien de afstand tot de risicobron

Locatie Kampweg

Toxisch scenario a2 en spoor

Bij een toxisch scenario is de beste strategie om minimale gezondheidsschade op te lopen het binnen(shuis) wachten tot de gaswolk is overgetrokken. Zelfredzaamheidsmaatregelen zijn dan ook: binnenshuis blijven, naar binnen gaan, het sluiten van ramen en deuren, het uitschakelen van mechanische ventilatiesystemen en het inschakelen van rampenzenders.

Op een afstand van respectievelijk 775 meter van de a2 en 1200 meter van het spoor zullen er binnenshuis geen dodelijke slachtoffers meer vallen. Mensen buiten op de locatie aanwezig zullen bij een toxisch scenario op de a2 nog slechts licht gewond kunnen raken, terwijl mensen buiten bij een toxisch op het spoor nog dodelijke slachtoffers vallen.

Geadviseerd wordt:

- de locatie uit te voeren met de mogelijkheid tot snel schuilen en snel en juist waarschuwen bij vrijkomen toxische dampen door eenvoudig/centraal uitschakelen ventilatie;
- te communiceren voor de locatie Kampweg de winkel te gebruiken als schuiladres tegen toxische scenario's (ramen en deuren sluiten, eventuele ventilatiesystemen uitschakelen) (indien dit wordt aangegeven door inzet WAS-alarm of nl-alert);
- bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met toxisch scenario.

Locatie Kerkstraat 83

BLEVE op provinciale weg

Bij een BLEVE op de provinciale weg zal op een afstand van 210 meter mogelijk brandhaarden door warmtestraling en lichte schade door de overdruk kunnen ontstaan. Een BLEVE kan instantaan ontstaan (in één keer door bv. een botsing) of door opwarming (tankwagen raakt

BRANDWEER

betrokken bij ongeval waarbij brand ontstaat). Zelfredzaamheid kan bevorderd worden door uitgangen en vluchtroutes van de transportroute af te richten.

Geadviseerd wordt:

- de locatie uit te voeren met de mogelijkheid tot snel en juist waarschuwen bij een aanstaande BLEVE;
- (nood)uitgangen en vluchtroute van transportroute af richten;
- verzamelplaats kiezen en inrichten op scenario met (aanstaande) BLEVE;
- bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met (aanstaande) BLEVE scenario.

Locatie Oosterbroekweg

In het verleden is advies gegeven in verband met de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hotel Gronsveld voor deze locatie. Dit advies kan één op één worden overgenomen. Geadviseerd wordt voor deze locatie de onderstaande maatregelen te overwegen ter bestrijding en beperking van een ramp of zwaar ongeval. In eerste instantie maatregelen te overwegen die in de tabel met donker grijs en in tweede instantie de maatregelen die met licht grijs zijn aangegeven.

Tabel 2: Maatregelen in relatie tot de verschillende scenario's

Maatregelen in relatie tot het scenario hittebelasting brand

Uitvoering van gebouwen

- Brandwerende gevels en beglazing toepassen aan de risicozijden van het object
- Bescherming dragende delen
- Minder glasoppervlak aan zijde risico-object

Gebruik van gebouwen

- Indien sprake van kwetsbare groepen in gebouw ver van de risicobron af situeren.
- Inrichting gebouw, functies met lage personendichtheid aan risicozijden situeren.

Persoonlijke bescherming/persoonlijke capaciteiten

- Ramen en deuren sluiten

Inrichting omgeving t.b.v. vluchten

- In buitengebied mogelijkheden creëren om te vluchten weg van de A2

Maatregelen in relatie tot het scenario toxisch

Uitvoering van gebouwen

- Preventief lekwerende middelen gebouw (deur/raamstrips, afsluiten van kanalen, schoorstenen).
- Centrale afsluitbaarheid ventilatie toepassen.
- Kwetsbare groepen binnen gebouw ver van de risicobron situeren.

Inrichting omgeving

- Vermijden van gebouwfuncties met minder mobiele personen.

Persoonlijke bescherming/persoonlijke capaciteiten

- Mogelijkheid tot automatisch sluiten ramen en deuren.

BRANDWEER

Maatregelen in relatie tot het scenario BLEVE

Uitvoering van gebouwen

- Brandwerende gevels en beglazing toepassen aan de risicozijden object
- Bescherming dragende delen
- Minder glasoppervlak aan zijde risico-object
- Geen kwetsbare groepen in gebouw aan zijde risicobron
- Maatregelen om glasscherven te voorkomen
- Vlakke gevels
- Minimaliseren gevelornamenten
- Nooduitgang uit gebouw van risicobron af gericht

Inrichting omgeving

- Vermijden van gebouwfuncties met minder mobiele personen
- Meerdere (richtingen) vluchtwegen uit gebied

Waarschuwings- of reactietijd

- Centraal omroepsysteem object
- Ontruimingsalarminstallatie
- Vluchtplan/ontruimingsplan voor object met aandacht voor de scenario's

- te voldoen aan de eisen opgenomen in de bijlage qua bereikbaarheid;
- in overleg met de brandweer langs de A2 ter hoogte van de locatie brandkranen aan te (laten) leggen met een capaciteit van 90 m3/uur of om op een andere wijze bluswater te voorzien;
- bij de verdere uitwerking van het plan contact op te nemen met brandweer Zuid-Limburg om de juiste locatie van bluswatervoorzieningen (met een capaciteit van 60 m3/uur) te bepalen;
- te communiceren aandacht te besteden aan de externe scenario's en de berichtgeving op de rampenzender te volgen i.v.m. de scenario's 'ontruimen/vluchten' of 'binnen blijven'.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Hoogachtend,

Commandant Brandweer Zuid-Limburg
Namens deze:

R.J.G. van den Bergh Mba
Teamleider Risicomanagement

BRANDWEER

Bijlage

Bereikbaarheid

Bij de beoordeling of de bereikbaarheid voldoende is, wordt uitgegaan van de handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Voor een goede bereikbaarheid dient er minimaal voldaan te worden aan de onderstaande aspecten:

- Een weg dient te voldoen aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen: asbelasting 10 ton, doorgangshoogte 4,2 m, rijbaanbreedte 3,5 m, buitenbochtstraal 10 m en binnenbochtstraat 5,5 m;
- Een tweerichting weg dient een minimale rijbaanbreedte te hebben 8 m, een éénrichtingsweg een minimale rijbaanbreedte van 5,5 m;
- Adressen dienen binnen maximaal 2 minuten vanaf het verlaten van de verkeersader bereikbaar te zijn. De maximale afstand tussen een gebouw en de openbare weg is 10 meter. Een brandweervoertuig dient ieder gebouw tot op ten hoogste 40 meter te naderen;
- Adressen binnen het verblijfsgebied dienen via twee onafhankelijke routes bereikbaar te zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. Eventueel kan een verblijfsgebied ontsloten worden door een doodlopende weg korter dan 40 meter, indien twee onafhankelijke routes naar die weg leiden.

Van: Janssen G.W. <G.W.Janssen@gasunie.nl>
Aan: 'Jef Rutten' <jefrutten@eijdsden-margraten.nl>
Datum: 11-8-2015 7:47
Onderwerp: RE: Artikel 3.1.1 Bro overleg voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsvelt / Cadier en Keer 2015

Beste meneer Rutten,
Bedankt voor het toezenden van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij hebben geen op- of
aanmerkingen.
Met vriendelijke groet,

G.W. (Gerben) Janssen
Medewerker Juridische Zaken

E: G.W.Janssen@gasunie.nl<mailto:G.W.Janssen@gasunie.nl>
T: +31 (0)6 2484 9196
M: +31 6 2484 9196

Van: Jef Rutten [mailto:jefrutten@eijdsden-margraten.nl]
Verzonden: donderdag 6 augustus 2015 9:15
Aan: m.ponje@brwzl.nl; p.timmer@cultureelerfgoed.nl; herman.handels@enexis.nl; Alg. Postbus
RO_Oost; monique.beernink@ilent.nl; info@limburg.kvk.nl; cnstoetsing@lvnl.nl;
bcobben@milieufederatielimburg.nl; AMAA.v.Dijk@mindef.nl; DVDDZROM.DZ.DVD.CDC@mindef.nl;
energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl; watertoets@overmaas.nl; mijm.wilbers@prvlimburg.nl;
rvmh.jaspars@prvlimburg.nl; dlrb-ro-wpa@rws.nl; r.hoofs@wml.nl
CC: Debby Jover; Julie Starren-Stevens; charlotte.rutten@rws.nl
Onderwerp: Artikel 3.1.1 Bro overleg voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsvelt / Cadier en Keer 2015

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doe ik u in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het
voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsvelt / Cadier en Keer 2015 toekomen.

Ik wil u verzoeken om eventuele op – en/of aanmerkingen uiterlijk maandag 31 augustus 2015 schriftelijk
dan wel digitaal bij ons kenbaar te maken.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groeten,

Jef Rutten

J.H.E. (Jef) Rutten, Bachelor of Arts (BA)
beleidsmedewerker Strategie, beleid en projecten
06-52767703

bezoekadres: Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
043-458 8488
www.eijdsden-margraten.nl<http://www.eijdsden-margraten.nl>

Van: "Beernink, M. (Monique) - ILT" <Monique.Beernink@ILenT.nl>
Aan: Jef Rutten <jefrutten@eijdsden-margraten.nl>
Datum: 17-8-2015 11:49
Onderwerp: RE: Artikel 3.1.1 Bro overleg voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015

Goedemorgen,
De ILT voorziet geen knelpunten v.w.b. de realisatie van het genoemde bedrijfspand.

Met groet,
Monique Beernink

Van: Jef Rutten [mailto:jefrutten@eijdsden-margraten.nl]
Verzonden: donderdag 6 augustus 2015 9:15
Aan: m.ponje@brwzl.nl; p.timmer@cultureelerfgoed.nl; herman.handels@enexis.nl;
RO_Oost@gasunie.nl; Beernink, M. (Monique) - ILT; info@limburg.kvk.nl; cnstoetsing@lvnl.nl;
bcobben@milieufederatielimburg.nl; AMAA.v.Dijk@mindef.nl; DVDDZROM.DZ.DVD.CDC@mindef.nl;
energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl; watertoets@overmaas.nl; mijm.wilbers@prvlimburg.nl;
rvmh.jaspars@prvlimburg.nl; dllb-ro-wpa@rws.nl; r.hoofs@wml.nl
CC: Debby Jover; Julie Starren-Stevens; Rutten, Charlotte (ZN)
Onderwerp: Artikel 3.1.1 Bro overleg voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doe ik u in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 toekomen.

Ik wil u verzoeken om eventuele op – en/of aanmerkingen uiterlijk maandag 31 augustus 2015 schriftelijk dan wel digitaal bij ons kenbaar te maken.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groeten,

Jef Rutten

J.H.E. (Jef) Rutten, Bachelor of Arts (BA)
beleidsmedewerker Strategie, beleid en projecten
06-52767703

bezoekadres: Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
043-458 8488
www.eijdsden-margraten.nl<<http://www.eijdsden-margraten.nl>>

Spaar papier □ druk deze e-mail alleen af als het echt nodig is!

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender te informeren door het bericht te retourneren en uit



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Afschrift

Retouradres Postbus 25 6200 MA MAASTRICHT

RWS ONGECLASSIFICEERD

het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN
Nederland

**Rijkswaterstaat Zuid-
Nederland**

Avenue Ceramique 125
6221 KV MAASTRICHT
Postbus 25
6200 MA MAASTRICHT
T 043 329 44 44
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Charlotte Rutten
Adviseur Ruimtelijke
Ordering

T 06-30406654
charlotte.rutten@rws.nl

Ons kenmerk

RWS-2015/37115

Datum **27 AUG. 2015**

Onderwerp voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld/Cadier en
Keer 2015

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg heb ik van u het voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld/Cadier en keer 2015 ontvangen. Ik heb dit plan beoordeeld op de beheerdersaspecten, zoals deze door Rijkswaterstaat Dienst Zuid-Nederland worden behartigd. Ik merk hierbij het volgende op.

Het bestemmingsplan betreft planologische ontwikkelingen in drie deelgebieden van de gemeente Eijsden-Margraten. Het betreft de locaties gelegen aan de Burg. Frans Cortenstraat en de Kampweg te Gronsveld en het Raadhuisplein te Cadier en Keer. Vanwege het feit dat de locaties aan de Kampweg te Gronsveld en het Raadhuisplein te Cadier en Keer niet van belang zijn voor Rijkswaterstaat, beperk ik mij in mijn reactie tot de locatie aan de Burg. Frans Cortenstraat te Gronsveld.

Het supermarktconcern Aldi wil een nieuwe vestiging van een Aldi winkel realiseren op het zuidelijk deel van het Retailpark A2 aan de Burg. Frans Cortenstraat te Gronsveld. Aan de oostelijke zijde wordt dit plangebied begrensd door de toerit van de Rijksweg A2. Zoals u weet hanteert Rijkswaterstaat het rooilijnenbeleid, een beheerderszone langs de rijkswegen.

Het betreffende plan is voor het grootste gedeelte gelegen in de overlegzone langs de Rijksweg A2 en voor een kleiner deel in de bebouwingsvrije zone langs de Rijksweg A2.

Oorspronkelijk was op de huidige locatie een hotel gepland. In het kader van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' dat ter plekke geldt zijn er tussen de gemeente Eijsden-Margraten en Rijkswaterstaat afspraken gemaakt over de inbreuk op de rooilijnen ter plekke. De reden hiervoor was dat de enige optie waarin geen inbreuk op de bebouwingsvrije zone plaats zou vinden is het plan uitvoeren in een langgerekte vorm. Zoals door u destijds is aangegeven is dat een langgerekte bebouwing de gebruiksmogelijkheden ernstig beperkt. Deze afspraken zijn indertijd bevestigd in een brief dd. 17 augustus 2007.

Ook op het reeds ontwikkelde noordelijke deel van het Retailpark A2 is derhalve een inbreuk toegestaan op de rooilijnen.



RWS ONGECLASSIFICEERD

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Ik deel u mede, gezien het bovenstaande onder voorwaarden ook nu in te stemmen met een kleine inbreuk in de bebouwingsvrije zone.

Ons kenmerk
RWS-2015/37115

Onderstaand geef ik u weer onder welke voorwaarden een inbreuk op de rooilijnen is toegestaan:

27 AUG. 2015

- De inbreuk op de bebouwingsvrije zone bedraagt niet meer dan 20 meter gemeten vanaf de dichtstbijzijnde rijbaan van (de toerit naar) de Rijksweg A2;
- Het is en blijft mogelijk om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren op de toerit, de hoofdrijbaan van de Rijksweg A2 en de bijbehorende (verkeers)voorzieningen;
- Een eventuele uitbreiding of reconstructie van de hoofdrijbaan en toerit dient gewaarborgd te blijven;
- De bebouwingsvrije zone wordt grotendeels gebruikt voor parkeervoorzieningen. Parkeerplaatsen zijn bij een eventuele toekomstige uitbreiding of reconstructie niet alleen fysiek maar ook vanuit financieel oogpunt makkelijker te verwijderen. Ik wil u erop wijzen dat uit de verbeelding niet blijkt waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd;
- Aangezien het plan en de Rijksweg A2 beide zijn gelegen op maaiveld, dient u verder maatregelen te treffen ten behoeve van de veiligheid van de weggebruiker aan de zijde van de rijksweg. Dit in de vorm van afrasteringen en het niet direct toegang verlenen tot de Rijksweg A2 en bijbehorende voorzieningen. Ik verzoek u hiervoor in contact te treden met de heer J. Weijers van het District Zuidoost (06-10943976).

In de plantoelichting valt mij ten aanzien van figuur 2.2. op dat er een toren is gesitueerd bij het nieuwe gebouw. Ik zie in de tekst hier niets over terug. Ik wil hierbij benadrukken dat reclame-uitingen niet in de bebouwingsvrije zone mogen worden opgericht. Ook ten aanzien van eventuele gevelreclame verzoek ik u te handelen conform het Afleidingskader 'Beoordeling van objecten langs (auto)snelwegen' (vastgesteld d.d. 12 oktober 2011) zoals deze u eerder is toegezonden. In de onderhavige case betekent dit onder andere dat de bebouwing geen voor de weggebruiker afleidende reclame en/of verlichting mag bevatten.

U heeft onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van het voornemen, alsmede de gevolgen voor de verkeerskundige afwikkeling in het gebied en de directe omgeving. Ik merk hierbij het volgende op: De verkeersbewegingen blijven binnen de bandbreedte gelet op de eerder toegestane ontwikkelingen met betrekking tot het hotel. Voor Rijkswaterstaat als wegbeheerder en tunnelbeheerder is het van belang dat de beschikbaarheid van de A2 zoveel en lang mogelijk gewaarborgd blijft. Die beschikbaarheid kan ook door de dynamiek tussen de A2 afrit 56 richting Kobbeweg, Kobbeweg en Burg. Frans Cortenraadweg in het gedrang komen. Uit de nota is niet duidelijk welke dynamiek de verschillende schakels (specifiek de kruispunten en vormgeving en inrichting A2 afrit 56 richting Kobbeweg v.v. en Kobbeweg richting Burg. Frans Cortenraadweg v.v.) op piekmomenten in combinatie met incidenten (bijvoorbeeld een stremming op de Kobbeweg ten gevolge van een complex verkeersongeluk of anderszins) zullen tonen. Graag ontvangen we ook hier informatie over.

Ik verzoek u bij de verdere procedure van dit plan rekening te houden met bovenstaande opmerkingen.



Afschrift

RWS ONGECLASSIFICEERD

Rijkswaterstaat Zuid-
Nederland

Hoogachtend,

Ons kenmerk
RWS-2015/37115

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
Namens deze,
hoofd Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland,

27 AUG. 2015


drs. L.M. Pacilly



Gemeente Maastricht

> RIJTOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

College van burgemeester en wethouder van
Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN
Nederland

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Vooroverlegreactie inzake
voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld /
Cadier en Keer 2015'

BEHANDELD DOOR
JHA Jans

E-MAILADRES

koos.jans@maastricht.nl

DATUM

24 september 2015

VERZONDEN 25 SEP. 2015

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4547

FAXNUMMER

043 - 350 4650

BIJLAGEN

—

ONZE REFERENTIE
2015-32907

UW REFERENTIE

Geacht college,

Op 7 augustus 2015 ontvingen we per email het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015' met het verzoek om voor 31 augustus 2015 te reageren hierop in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg over bestemmingsplannen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de vestiging van een (Aldi)supermarkt bij het retailpark Gronsveld, het aanpassen van de bestemming van de locatie Kampweg en een uitbreiding van de Aldi-vestiging in Cadier en Keer.

Op 3 september 2015 heeft er een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden, tussen de wethouders Aarts en van Grootheest, burgemeester Akkermans en wethouder Custers en Gedeputeerde Teunissen over het dossier Aldi Gronsveld. Hierbij is uwerzijds aan ons toegelicht dat door de gemeente Eijsden-Margraten een terrein aan de Kampweg te Gronsveld is verkocht aan Aldi om ter plaatse een supermarkt te vestigen. Op 1 mei 2015 is door uw college een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de Aldi-supermarkt aan de Kampweg.

Tijdens het voornoemde bestuurlijk overleg is het volgende voorstel aan ons voorgelegd:

- Aldi gaat niet naar Kampweg, maar naar Retailpark Gronsveld;
- Op de locatie Kampweg komt een hotel, gericht op verblijf van fietsers, dat eerst op de locatie Retailpark zou landen;
- Een groter "snelweg" hotelinitiatief op het retailpark Gronsveld gaat niet door;
- Een gedeelte van de detailhandelsbestemming verdwijnt aan de Kampweg (waar eerst circa 20.000 m² detailhandel gerealiseerd zou kunnen worden, resteert ca. 5000 m² detailhandel zonder supermarktmogelijkheden en maximaal 1000 m² per winkel);
- Gevraagd wordt of de gemeente Maastricht achter dit compromis wil staan en geen zienswijze wil indienen tegen wijziging bestemmingsplan Retailpark Gronsveld ten faveure van vestiging van Aldi aldaar.

Ten aanzien van de gevolgde procedure willen wij allereerst opmerken dat deze gang van zaken ons verbaast en onaangenaam verrast. De gebruikelijke en redelijke termijn voor het voeren van (constructief en zinvol) vooroverleg met andere (semi)overheden wiens belangen betrokken zijn bij een ruimtelijk besluit is 6 weken.

Vervolgens wordt tijdens het bestuurlijk overleg uitleg gegeven over het dossier, die bij ons college de nodige vragen en opmerkingen oproept.



DATUM

22 september 2015

Tijdens het bestuurlijk overleg is door uw college aangegeven dat na heroverweging, Aldi en uw college nu tot de conclusie zijn gekomen dat het retailpark Gronsveld qua omgevingskenmerken beter geschikt is dan de Kampweg. Er is echter strijdigheid met het op die locatie vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', dus dat plan zal moeten worden aangepast of vernieuwd. Hierbij heeft uw college de voorwaarde gesteld, dat de planologische ruimte voor detailhandel ter plaatse van de Kampweg gelijktijdig zal worden beperkt tot maximaal 5000 m².

Het roept bij ons vragen op waarom uw college nog geen jaar geleden, op 11 november 2014 dan besloot akkoord te gaan met de verkoop van een deel van de locatie Kampweg aan de Aldi en vervolgens op 1 mei 2015 een omgevingsvergunning verleent voor de bouw van de Aldi-supermarkt.

Het bevreemdt ons ook dat het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' overigens niet aan ons is voorgelegd in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg. Dit terwijl voor de locatie Kampweg in dit bestemmingsplan een zeer ruime bestemming 'Gemengd' is opgenomen, die inhoudt dat het gehele bouwvlak, zo'n 10.000 m² groot, in twee lagen bebouwd zou kunnen worden en volledig met de functie detailhandel zou kunnen worden ingevuld. Nergens in de toelichting van dit bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' wordt over deze locatie met een woord gerept, noch wordt de ruime bestemming onderbouwd met (wettelijk vereist) onderzoek naar relevante aspecten. Ook de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking, verplicht sinds 1 oktober 2012, ontbreekt.

Tegen het vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', zijn destijds door de gemeente Maastricht en de provincie Limburg vooroverlegreacties en zienswijzen kenbaar gemaakt en uiteindelijk beroep ingesteld, net als ondernemers van Maastricht Zuidoost én van centrumplan Eijsden. De provincie Limburg en ons college hebben destijds steeds gewezen op het belang van een gezamenlijke gebiedsvisie van Maastricht en Eijsden, waar het detailhandelsbeleid uitdrukkelijk deel van zou moeten uitmaken. In haar zienswijze gaf de Provincie Limburg zelfs aan niet te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' bij gebreke aan een dergelijke noodzakelijk geachte gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is nooit tot stand gekomen en nu dreigt de geschiedenis zich te herhalen.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' was het standpunt van uw college dat er alleen sprake zou mogen zijn van PDV/GDV en werd zelfs uitdrukkelijk in de toelichting opgenomen, dat uit distributieplanologisch onderzoek bleek dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en dat de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden, blijkt dit nu totaal anders te zijn.

In het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015', wordt in paragraaf 3.2.2. door uw college aangegeven dat 'de beoogde supermarktverplaatsing niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (wettelijke verplichte toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gesteld wordt het betreft de verplaatsing van een bestaande (vergunde) supermarkt naar een bouwperceel waar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' reeds detailhandel en overige stedelijke voorzieningen mochten worden gerealiseerd. Het bouwvlak in bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' wordt slechts beperkt uitgebreid (met 325 m²) terwijl het bouwvlak aan de Kampweg wordt teruggebracht tot maximaal 5.000 m², aldus de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt. Uw college constateert, dat daarmee een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Ons inziens biedt de wet geen grondslag voor een dergelijke saldo-benadering. Recente jurisprudentie over de uitleg van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' geeft aan dat de Afdeling bestuursrechtspraak dit begrip ruim interpreteert. Indien sprake is van een functieverandering dan



DATUM
22 september 2015

wel een aanvullende of nieuwe aanduiding, dan zal al snel worden geoordeeld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat geldt des te meer indien wordt voorzien in aanvullende of geheel nieuwe bebouwing om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook als een plan enkel voorziet in nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingsmogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein, wordt aangenomen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Eind 2014 heeft de provincie de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel onder voorwaarden in het POL opgenomen via de volgende passage.

'Gelet op schaalvergroting en toenemende vraag naar auto-bereikbaarheid is gevraagd de mogelijkheid te openen voor de ontwikkeling van solitaire vestigingen van discountsupermarkten langs uitvalswegen. Dit past niet bij het principe voor de ontwikkeling van detailhandel in het POL. Dat zet in op compacte winkelgebieden en clustering van winkels, gezien de snel oplopende leegstand in winkelgebieden, die ook een bedreiging betekent voor de leefbaarheid. Er zijn ook prima voorbeelden van goede inpassing in of aan de rand van winkelgebieden. Alleen in uitzonderlijke gevallen en onder een aantal expliciete voorwaarden kan er ruimte worden geboden in winkelgebieden voor doelgerichte aankopen aan de rand van stad.'

Hierover heeft geen overleg plaatsgevonden en aanliggende gemeenten zijn niet in de gelegenheid geweest zich hierover uit te spreken. Ook is op geen enkele wijze onderbouwd waarom in de onderhavige situatie sprake is van een uitzonderlijk geval.

Maastricht kent van oudsher een fijnmazige winkelstructuur. In het vigerende detailhandelsbeleid (2008) wordt die structuur uitgebreid beschreven en beleidsmatig onderschreven. Voor Maastricht Zuid Oost bestaat deze structuur uit een stadsdeelcentrum/wijkwinkelcentrum Heer en twee buurtwinkelcentra 'de Heeg' en 'de Beente'. Daarnaast zijn er twee solitaire supermarkten gelegen aan de Scharnerweg en aan het Kardinaal van Rosseplein. Verplaatsing van de Aldi uit winkelcentrum de Heeg betekent een gevoelige aderlating voor dat centrum en een aanslag op de detailhandelstructuur voor de omringende woonwijken. We vragen ons ook af wat het effect zal zijn op de nieuwe centrumontwikkeling van Eijsden. Niet alleen krijgt de Aldi een grotere regiofunctie (en dus aanzuigingskracht op de regio), maar ook verandert de functie van het Retailpark Gronsveld van winkelcentrum voor doelgerichte aankopen in winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Dit staat onzes inziens haaks op het beleid in het POL, zoals hierboven omschreven.

In het vigerend POL zijn teksten opgenomen die, onder voorwaarden, een opening bieden voor het verplaatsen van supermarkten zoals:

- Voor supermarkt die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen is in uitzonderingsgevallen vestiging buiten winkelconcentraties mogelijk. Het vraagt wel een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.

Voor deze situatie en casus is dit echter niet onderbouwd in het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.



DATUM
22 september 2015

Verder is vestiging van detailhandel op een dergelijke locatie niet voor de hand liggend vanuit de rode draad van het POL (= dynamisch voorraadbeheer) en de ladder voor duurzame verstedelijking. Dynamisch voorraadbeheer geeft aan dat een ontwikkeling die ruimte biedt voor nieuwe voorraad gepaard moet gaan met het verdwijnen van *bestaande* voorraad elders in de regio. Het dynamisch voorraadbeheer past weer goed in de filosofie van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gevestigd in bestaand stedelijk gebied of aansluitend daarop en bij voorkeur in stedelijke centra. Uitbreiding van winkelaanbod is alleen gewenst als de marktruimte in het verzorgingsgebied wordt aangetoond, het past binnen de regionale visie en het de vitaliteit in binnensteden niet aantast.

Ter uitwerking van het POL is onlangs een traject gestart om te komen tot een regionale retailvisie. De provincie zet in op het afronden van een bestuursakkoord hierover met de betrokken gemeenten in december 2015. Voor deze uitwerking heeft de Provincie de trekkersrol bij de gemeenten gelegd. Het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan en de aanpak van uw college van dit dossier loopt volstrekt voor op dit gezamenlijke integrale traject en ondermijnt de totstandkoming van een deugdelijke gezamenlijke retailvisie.

Samenvattend moeten wij concluderen, dat wij ontevreden zijn over het proces waar de gemeente Eijsden-Margraten in dit dossier voor heeft gekozen. Uw college heeft actief meegewerkt om de nu voorliggende ontwikkeling te laten ontstaan door ter plaatse van de Kampweg een ruime bestemming op te nemen en de gronden te verkopen, in de wetenschap dat dit strijdig is met bestaand en vooruitlopend op nog te formuleren nieuw beleid. Juist vanwege de voorgeschiedenis had uw college zich terdege moeten realiseren, dat deze ontwikkeling bij de gemeente Maastricht niet zonder meer op de gevraagde medewerking kon rekenen. Wij betreuren het dat u voor deze aanpak heeft gekozen en zijn van mening dat dit niet de manier is waarop buurgemeenten met elkaar moeten omgaan.

Op dit moment volstaan wij in het kader van het vooroverleg met het bovenstaande, alhoewel de plantoelichting op diverse punten vragen oproept en er op diverse onderdelen in de toelichting de benodigde informatie en onderzoek nog ontbreekt, blijkens de aanduidingen 'PM'. Wij behouden ons het recht voor om zo nodig een zienswijze kenbaar te maken. Wij gaan ervan uit dat u ons verder actief zal informeren over het verdere verloop van de procedure, zoals te doen gebruikelijk.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

6/a

de burgemeester,

loco

Z/15/EM-GD-01/027636 - 29306



provincie limburg



Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	28 SEP. 2015	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Cluster RMT
Faxnummer
Ons kenmerk 2015/67721
Bijlage(n)

Behandeld R.V.M.H. Jaspars
Doorkiesnummer +31 43 389 73 93
Uw kenmerk
Maastricht 22 september 2015
VERZONDEN 24 SEP. 2015

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro

Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015", hierna te noemen het plan

Geachte College,

Zoals bekend bij uw college heeft de Provincie in de afgelopen periode intensief met alle gemeenten in Limburg gewerkt aan de totstandkoming van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Ook uw gemeente heeft in dit proces op een constructieve wijze bijgedragen aan het opstellen van de diverse kaderstellende beleidsuitgangspunten. Omdat wij het POL beschouwen als een maatschappelijke breed gedragen plan menen wij erop te mogen vertrouwen dat besluiten die door gemeenten worden genomen in lijn liggen van deze gezamenlijk gemaakte afspraken en uitgangspunten. Deze vormen immers de noodzakelijke basis van een goede bestuurlijke samenwerking tussen de diverse overheden en maatschappelijke partners.

Mede naar aanleiding van het door u toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015" heeft recentelijk op bestuurlijk niveau een aantal informerende overleggen plaatsgevonden met betrokken partijen. Op basis van deze gesprekken heeft uw college toegezegd het bestemmingsplan inhoudelijk op een aantal belangrijke onderdelen te wijzigen om het plan zodoende te laten aansluiten bij de door ons gezamenlijk in het kader van het POL gemaakte afspraken inzake detailhandel. Deze voorgestelde wijzigingen zijn, naast een aantal algemene opmerkingen, verwoord in onderstaande reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Indien u deze opmerkingen en afspraken adequaat verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

2015/67717

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN -nummer:
NL08RABO013257528
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)



Deelgebied Burgemeester Frans Cortenraadstraat

- In paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het plan wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor het niet noodzakelijk is de realisering van de supermarkt te toetsen aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Wij delen deze mening niet en stellen dat er wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de omzetting van een bestemming 'gemengd' met functieaanduiding 'horeca' naar een detailhandel in de vorm van een supermarkt. Te meer omdat ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' de vestiging van reguliere detailhandelsfuncties en de vestiging van een supermarkt als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom noodzakelijk, te beginnen met het aantonen van de actuele regionale behoefte. Wij verzoeken u deze, met de regio afgestemde, onderbouwing toe te voegen aan het plan.
- In paragraaf 6.3 van POL2014 is opgenomen dat detailhandel en met name supermarkten vanuit het oogpunt van leefbaarheid bij voorkeur in binnensteden en bestaande dorps- en wijkcentra thuishoren. In uitzonderingsgevallen is voor supermarkten ook vestiging op grootschalige winkelgebieden aan de randen van steden mogelijk, zoals in dit geval het A2 Retailpark. Het gebruikmaken van deze uitzonderingsmogelijkheid vergt echter een zorgvuldige afweging, waarbij de onmogelijkheid van vestiging in regulier winkelgebied wordt aangetoond en waarbij de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijkomende locatie betrokken wordt. Wij missen deze afweging in het voorliggende plan. Wij verzoeken u dan ook om deze afweging toe te voegen aan het plan en dit ook af te stemmen met de regio.

Deelgebied Kampweg

- Aanvullend op de belemmerende werking op regionale schaal die van de gekozen ruime bestemming uitgaat (waarbij een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet heeft plaatsgevonden), achten wij het realiseren van 5.000 m² detailhandel op deze locatie ongewenst, aangezien dit in strijd is met goed dynamisch voorraadbeheer en het in POL2014 opgenomen principe om geen nieuwe solitaire detailhandelslocaties te realiseren. Dit onderdeel van het plan stond centraal in het bestuurlijk overleg van 2 september jl. waarbij ook de (toekomstig) eigenaar / ontwikkelaar Wyckerveste aanwezig was. Tijdens dit overleg is afgesproken dat de detailhandelsfunctie niet als rechtstreekse functie mogelijk wordt gemaakt maar dat alleen na een vrijstellingsprocedure met een daarbij horende hernieuwde en zorgvuldige ruimtelijke en functionele afweging de bestemming in deze zin kan worden aangepast. Wij verzoeken u het plan op de hiervoor beschreven en afgesproken wijze aan te passen. Eventueel kan de wijziging van het bestemmingsplan ondersteund worden met een privaatrechtelijke overeenkomst maar de basis vormt de publiekrechtelijke weg door middel van het aanpassen van het bestemmingsplan.
- Tijdens voornoemd bestuurlijk overleg is de kantoorfunctie binnen de bestemming "Gemengd-1" in dit deelgebied niet besproken. Ook deze rechtstreeks toegelaten functie is strijdig met de in het POL opgenomen uitgangspunten. Wij pleiten er voor om de kantoorfunctie óf geheel uit het plan te schrappen of op eenzelfde wijze als de detailhandelsfunctie in het plan te verwerken. Gezien het grote overschot van vierkante meters op de kantorenmarkt in de regio heeft het geheel schrappen van de kantorenfunctie onze sterke voorkeur.



- Wij verzoeken u een verkleining van het bouwvlak en/of toepassing van een bebouwingspercentage van substantieel minder dan 100% te overwegen, gelet op de landschappelijke ligging en de relatie met de woonomgeving.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris

Bijlage 5: Nota van vooroverleg

Nota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer

Gemeente Eijsden-Margraten

December 2015

Inhoud

1. Inleiding
2. Vooroverleg
 - 2.1 Algemeen
 - 2.2 Reacties uit het vooroverleg

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de verschillende vooroverlegpartners toegezonden, zodat zij in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie op het plan kunnen geven. De reacties uit het vooroverleg zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van beantwoording voorzien.

De ingediende reacties zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2 Vooroverleg

2.1 Algemeen

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vooroverlegreacties ingediend door de volgende instanties:

1. Brandweer Zuid-Limburg
2. Gasunie
3. Inspectie Leefomgeving en Transport
4. Rijkswaterstaat
5. Gemeente Maastricht
6. Provincie Limburg

De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat en beantwoord.

2.2 Reacties uit het vooroverleg

2.2.1 Brandweer Zuid-Limburg, ingekomen: 31 juli 2015, bevestigd 7 augustus 2015

De Brandweer Zuid-Limburg heeft voor de drie locaties Kampweg te Gronsveld, Kerkstraat 83 te Cadier en Keer en Oosterbroekweg te Gronsveld de verschillende risicobronnen beschreven. In de reactie zijn per locatie adviezen opgenomen. Bij de locatie Oosterbroekweg te Gronsveld wordt verwezen naar het advies van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. Dit advies kan één op één worden overgenomen.

Beantwoording

De paragraaf externe veiligheid in de toelichting zal worden aangevuld met de gestelde opmerkingen en adviezen van de brandweer.

Aanpassing

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen:

- aan paragraaf 4.4 van de toelichting wordt een aanvulling opgenomen met betrekking tot de risico's omtrent externe veiligheid.

2.2.2 Gasunie, ingekomen: 11 augustus 2015

De Gasunie heeft geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De reactie van de gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Inspectie Leefomgeving en Transport, ingekomen: 17 augustus 2015

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT) heeft geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De reactie van de ILenT wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.4 Rijkswaterstaat, ingekomen: 27 augustus 2015

Rijkswaterstaat (RWS) geeft aan dat de locaties Raadhuisplein te Cadier en Keer en Kampweg te Gronsveld niet van belang zijn voor Rijkswaterstaat, derhalve beperken zij hun advies tot de locatie Burg. Frans Cortenraadstraat te Gronsveld (locatie A2). Oorspronkelijk was op de huidige locatie een hotel gepland. In het kader van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' zijn er afspraken gemaakt tussen RWS en de gemeente over de inbreuk op de rooilijnen ter plekke. Dit is bevestigd in een brief van d.d. 17 augustus 2007. Derhalve is op het reeds ontwikkelde noordelijke gedeelte van het Retailpark A2 een inbreuk op de rooilijnen toegestaan. RWS stelt dat gezien het voornoemde ook nu in te stemmen met een kleine inbreuk in de bebouwingsvrije zone. De gestelde voorwaarden waaronder de inbreuk is toegestaan zijn aangegeven.

Op figuur 2.2 in de plantoelichting is een toren gesitueerd bij het nieuwe gebouw. RWS geeft aan dat er in de bebouwingsvrije zone geen reclame-uitingen mogen worden opgericht. Ook wordt er in het kader van het eventueel aanbrengen van gevelreclame gevraagd te handelen conform het Afleidingskader 'Beoordeling van objecten langs (auto)snelwegen'(vastgesteld d.d. 12 oktober 2011).

Verder wordt er opgemerkt dat in het kader van de verkeersaantrekkende werking de verkeersbewegingen binnen de bandbreedte blijven gelet op de eerder toegestane ontwikkelingen m.b.t. het hotel. Voor RWS als wegbeheerder is het van belang dat de beschikbaarheid van de A2 zoveel en lang mogelijk blijft gewaarborgd. Om de beschikbaarheid nog duidelijker te kunnen beschrijven wordt gevraagd om nader aan te tonen hoe de dynamiek tussen de verschillende schakels (specifiek de kruispunten en vormgeving en inrichting A2 afrit 56 richting Köbbesweg v.v. en Köbbesweg richting Burg. Frans Cortenraadstraat v.v.) van invloed is op de gestelde beschikbaarheid.

RWS verzoekt de gemeente om met bovengenoemde opmerkingen rekening te houden in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De opmerkingen van RWS worden verwerkt in de toelichting.

Aanpassing

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen:

- aan paragraaf 3.2.4 van de toelichting wordt een aanvulling opgenomen met betrekking tot de opmerkingen over inbreuk op de rooilijnen.
- aan paragraaf 2.2 van de toelichting wordt een aanvulling opgenomen met betrekking tot de opmerkingen over de reclame-uitingen op de locatie Retailpark A2 (hierin is opgenomen dat de toren niet in deze vorm kan worden gerealiseerd aangezien de maximale bouwhoogte voor bouwwerken 10 meter bedraagt).
- aan paragraaf 4.8 van de toelichting wordt een aanvulling opgenomen met betrekking tot de opmerkingen over de beschikbaarheid van de A2, tevens is het nader onderzoek hier omtrent opgenomen ingebonden bijlage 3 van de toelichting.

2.2.5 Gemeente Maastricht, verzonden: 25 september 2015, ingekomen 26 september 2015

1.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht (het college van Maastricht) merkt op dat zij verbaast is over de vorm van vooroverleg. Het college van Maastricht wordt verzocht om binnen een termijn van drie weken te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan, anders dan gebruikelijke termijn van zes weken in het kader van het vooroverleg.

Beantwoording

Wij stellen dat het op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg de termijn van zes weken, indien gevraagd aan betrokken partijen, kan worden verkort. Het college van Maastricht heeft aangegeven niet te kunnen reageren binnen de gevraagde drie weken termijn. In de praktijk kan worden gesteld dat het college van Maastricht de voorliggende stukken heeft ontvangen op 7 augustus 2015, de reactie van Maastricht in het kader van het vooroverleg is naar ons college verzonden op 25 september 2015. Wij hebben aangegeven dat wij de reactie 'gewoon' meenemen in het vervolg van de procedure. Derhalve heeft het college van Maastricht meer dan zes weken de tijd gehad om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

2.

Het college van Maastricht stelt dat tijdens een bestuurlijk overleg van 3 september jl. met de provincie Limburg en de gemeente Eijsden-Margraten nadere uitleg is gegeven over het dossier, hierbij is een voorstel aan Maastricht voorgelegd.

Voorstel:

- **Aldi gaat niet naar de Kampweg, maar naar het Retailpark Gronsveld;**
- **Op de locatie Kampweg komt een hotel, gericht op verblijf van fietsers, dat eerst op de locatie Retailpark zou landen;**
- **Een groter "snelweg" hotelinitiatief op het Retailpark Gronsveld gaat niet door;**
- **Een gedeelte van de detailhandelsbestemming verdwijnt aan de Kampweg (waar eerst circa 20.000 m2 detailhandel gerealiseerd zou kunnen worden, resteert ca. 5000 m2 detailhandel zonder supermarktmogelijkheden en maximaal 1000 m2 per winkel);**
- **Gevraagd wordt of de gemeente Maastricht achter dit compromis wil staan en geen zienswijze wil indienen tegen wijziging bestemmingsplan Retailpark Gronsveld ten faveure van Aldi aldaar.**

Het college van Maastricht geeft aan niet gelukkig te zijn met de aanpak van dit dossier. Maastricht stelt zich de vraag waarom het college van Eijsden-Margraten akkoord gaat met de verkoop van het Kampweg terrein en vervolgens een vergunning verleend voor de bouw van een Aldi-supermarkt.

Het college van Maastricht verwijst tevens naar het vigerende bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' waarin de (ruime) bestemming 'Gemengd' niet is 'beladderd'.

Ook merkt het college van Maastricht op dat er in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' nooit een gebiedsvisie tot stand is gekomen. Tenslotte stelt het college van Maastricht dat bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' enkel sprake zou zijn van PDV/GDV en dat megasupermarkten zijn uitgesloten.

Beantwoording

Tijdens het bestuurlijk overleg is het voorstel van Eijsden-Margraten nader besproken. Overigens is één onderdeel inmiddels achterhaald. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volledige 20.000 m2 detailhandel aan de Kampweg geschrapt. Er is dan ook geen sprake meer van resterende m2 detailhandel aan de Kampweg.

Wij stellen dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' inderdaad een omgevingsvergunning is verleend voor een Aldi-supermarkt en derhalve het Kampweg terrein is verkocht. In overleg en op verzoek van de provincie Limburg is er gekeken om de ontwikkeling aan de Kampweg te verplaatsen naar de locatie Retailpark A2, ondanks

de onherroepelijk vergunning aan de Kampweg. Aan de Kampweg wordt een hotel gericht op fietsers gerealiseerd. Op deze manier wordt de uitwisseling van hotel en supermarkt vormgegeven.

Ten aanzien van de vigerende en onherroepelijke bestemmingsplannen 'Gronsveld en Rijckholt 2013' en 'Hotel Gronsveld' stellen wij ons op het volgende standpunt.

Het vigerende bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' is onherroepelijk, derhalve is er in het kader van deze procedure geen ruimtelijke relevantie m.b.t. de vigerende gemengde bestemming. De gemeente Maastricht en de voormalige gemeente Eijsden zijn er in het verleden (procedure 'Hotel Gronsveld') niet in geslaagd om een gezamenlijke gebiedsvisie op te stellen.

Het uitsluiten van megasupermarkten is eveneens opgenomen in het onherroepelijk bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. Volledigheidshalve verwijzen wij hiervoor naar de 'Notitie supermarktontwikkelingen Eijsden' van BRO die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld (zie bijlage 1 van deze nota). Hieruit kan worden geconcludeerd dat megasupermarkten gewoonlijk ca. 3.000 à 4.000 m² winkel vloer oppervlak (w.v.o.) omvatten. De nieuwe Aldi-supermarkt aan de A2 omvat maximaal 1.600 m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.). Er is dus geen sprake van vestiging van een megasupermarkt.

Wij willen aanvullend stellen dat n.a.v. de ingediende inspraakreactie het dossier 11 november 2015 ambtelijk nader is toegelicht, waarbij de effectenstudie in het kader van de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking beschikbaar is gesteld (opgesteld in het kader van artikel 3.1.6 lid 2 Bro, zie volgend onderdeel 3) Tevens is er op 9 december 2015 een bestuurlijk/ambtelijk werkbezoek met de gemeente Maastricht georganiseerd. Tijdens dit werkbezoek is nogmaals het Aldi-dossier besproken. Eveneens is in het kader van afstemming en samenwerking aanvullend de aangepaste effectenstudie doorgestuurd. Hierin staat eveneens opgenomen dat ook de 5.000 m² detailhandel aan de Kampweg worden geschrapt.

3.

Het college van Maastricht geeft aan dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro had moeten plaatsvinden. De jurisprudentie biedt geen aanknopingspunten voor een saldo-benadering. Indien sprake is van een functieverandering, dan is dat – zo meent het college - reeds voldoende voor het oordeel dat ook van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is. Dat geldt des te meer wanneer een plan voorziet in nieuwe bebouwing, zoals het geval is in het onderhavige bestemmingsplan.

Beantwoording

Wij volgen uw inspraakreactie op dit punt deels. Uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro volgt dat sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat alleen dan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats dient te vinden. Uit de jurisprudentie, in samenhang met de definitie in artikel 1.1.1 lid 2, aanhef en onder i Bro, volgt wat onder een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan. Het moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van een functiewijziging ter plaatse, alsmede de komst van nieuwbouw van enige omvang. Op 10 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4421) oordeelde de Afdeling dat geen sprake was van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er geen nieuw beslag op de ruimte werd gelegd (geen nieuwe bebouwing mogelijk werd gemaakt). Bovendien was het plan slechts gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden (binnen de bestaande bestemmingen Centrum en Gemengd werd voortaan ook horeca toegelaten). Ook uit andere uitspraken van de Afdeling komt naar voren dat een functiewijziging op zichzelf niet voldoende is om van een nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen spreken. Er moet tevens sprake zijn van nieuwbouw van enige omvang (4 maart, ECLI:NL:RVS:2014:743).

Ten aanzien van de toename van ruimtebeslag dient er onderscheid te worden gemaakt tussen de twee locaties, Kampweg en Burg. Frans Cortenraadstraat.

Kampweg

In het bestaande ruimtelijke regime voor de locatie Kampweg te Gronsveld is voorzien in 20.000 m² aan detailhandel. In het voorontwerp is dit teruggebracht tot 5000 m² detailhandel ter plaatse. Wij hebben in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de volledige 20.000 m² detailhandel geschrapt. Enige discussie m.b.t. ontwikkelingen in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking voor de locatie Kampweg kan dan ook worden gestopt.

Burgemeester Frans Cortenraadstraat

De locatie Burgemeester Frans Cortenraadstraat te Gronsveld is thans bestemd voor grootschalige, perifere detailhandel, leisure, sport en horeca. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse een supermarkt mogelijk. In het onderhavige bestemmingsplan vindt derhalve een functiewijziging plaats, zij het een geringe. Detailhandel was immers reeds mogelijk, thans wordt ook detailhandel in de vorm van een supermarkt mogelijk gemaakt. Tevens is sprake van nieuwbouw, hoewel dit slechts 325 m² is en terwijl het toegelaten bouwvolume ter plaatse sterk wordt verminderd (met circa 4.000 m² – na eerst een hotel bestaande uit 8 bouwlagen met ca. 5.500 m² b.v.o. en nu een supermarkt met ca. 1.600 m² b.v.o.). Om deze rede zou dus gesproken kunnen worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op deze locatie. Om die reden hebben wij naar aanleiding van de inspraakreacties een effectenstudie laten verrichten waarbij tevens een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden. Met de effectenstudie, die deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan, is voldaan aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 Bro stelt.

4.

Het college van Maastricht vraagt aandacht voor het feit dat de provincie in het POL2014 eisen heeft gesteld aan de vestiging van detailhandel. Zo dient voor de vestiging van detailhandel op locaties als de onderhavige – buiten dorps- of stadskern – worden onderbouwd waarom sprake is van een uitzondering.

Beantwoording

In het POL2014 is het provinciaal omgevingsbeleid vastgelegd. Wij willen stellen dat het gaat om beleid waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Dit geeft het POL2014 ook zelf aan. Dit is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak (27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9573). De Afdeling vindt steun voor dit standpunt in de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet ruimtelijke ordening (Kamerstukken II 2002/03, 28 916, nr. 3, blz. 42), waaruit volgt dat de provincie bij de vaststelling van haar strategisch beleid moet afwegen welke onderdelen van de door haar voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen zo belangrijk zijn dat deze ook in acht moeten worden genomen bij de ruimtelijke besluiten van andere overheden. In dat geval dient de provincie de onderdelen te verankeren in voor andere overheden bindende normen, namelijk door het stellen van algemene regels als bedoeld in artikel 4.1 Wro.

Dat doet er niet aan af dat wij het provinciaal beleid hebben betrokken bij onze besluitvorming. In de toelichting van het plan hebben wij het detailhandel beleid van de provincie weergegeven en op basis daarvan een zorgvuldige afweging gemaakt. Deze komt erop neer dat wij ons in het standpunt van het college van Maastricht kunnen vinden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt aan de Burgemeester Frans Cortenraadstraat, geldt als een ontwikkeling binnen een van de 'overige' locaties in de regio en niet binnen een bestaand

dorpscentrum of een binnenstad. Zoals het college van Maastricht terecht opmerkt is op deze 'overige' locaties alleen in uitzonderingsgevallen een supermarktvestiging mogelijk.

Wij hebben echter wel degelijk een zorgvuldige afweging gemaakt in overeenstemming met het provinciale beleid dat van een uitzonderingsgeval sprake is. Wij hebben daarbij doorslaggevend gevonden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt met het plan, een verplaatsing betreft. Binnen hetzelfde verzorgingsgebied wordt immers een supermarktlocatie weggenomen. Wij hebben bij ons besluit tevens meegenomen dat geen aantasting plaatsvindt van het regionale voorzieningenniveau en dat bovendien met de verplaatsing een spreiding van detailhandelfuncties over de regio voorkomen wordt. De diverse functies op de nieuwe locatie van de supermarkt kunnen elkaar daarentegen versterken. Ook de invulling van de vrijvallende locatie wordt in het plan geregeld. Daarbij is sprake van het terugbrengen van het aantal vierkante meter aan detailhandel in Zuid-Limburg nu aan de locatie Kampweg te Gronsveld het aantal van 20.000 m2 detailhandel volledig wordt geschrapt. Dit is in overeenstemming met het beleid van de provincie waarvan krimp van detailhandel hét uitgangspunt is. Zo staat in paragraaf 6.2.3 van het POL de opgave voor detailhandel:

"Limburg heeft te veel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren nog flink gaat teruglopen. Er ligt wél een grote kwalitatieve opgave. Winkels moeten in het snel veranderde winkellandschap inspelen op ontwikkelingen als de razendsnelle groei van het internetwinkel en de toenemende vraag om beleving. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit."

De verplaatsing van de supermarkt, waarin het plan voorziet, is vanuit provinciaal beleid bezien in alle opzichten een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de oude situatie.

Aanpassingen

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen:

- aan paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt een aanvulling opgenomen met betrekking tot de onderbouwing ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de bijlage van de toelichting is de effectenstudie van WPM Groep opgenomen.

2.2.6 Provincie Limburg, verzonden 24 september 2015, ingekomen 28 september 2015

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (Gedeputeerde Staten) stellen dat het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) tot stand is gekomen door samenwerking tussen alle gemeenten in Limburg. Tevens stellen Gedeputeerde Staten dat Eijsden-Margraten op een constructieve wijze heeft bijgedragen het opstellen van de diverse kaderstellende beleidsuitgangspunten.

Naar aanleiding van het voorontwerp stelt de provincie dat er een aantal wijzigingen door de gemeente dienen te worden doorgevoerd, op het moment dat dit adequaat gebeurd zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.

De voorgestelde wijzigingen zien op de twee deelgebieden van het plan.

Deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat

1.

Gedeputeerde Staten geven te kennen dat op de locatie Burgemeester Frans Cortenraadstraat te Gronsveld sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, nu ter plaatse duidelijk een functiewijziging plaatsvindt. De functies 'gemengd' en 'horeca' worden omgezet naar detailhandel in de zin van een supermarkt, terwijl het gebruik als supermarkt voorheen juist expliciet was uitgesloten. Gedeputeerde Staten stellen dat een toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking noodzakelijk is. Deze onderbouwing dient met de regio te worden afgestemd.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn wij er vanuit gegaan dat de Ladder voor stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing was op de ontwikkeling op de locatie Burgemeester Frans Cortenraadstraat te Gronsveld. Naar aanleiding van de inspraakreacties hebben wij een en ander nader bekeken.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro volgt dat sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat alleen dan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats dient te vinden. Uit de jurisprudentie, in samenhang met de definitie in artikel 1.1.1 lid 2, aanhef en onder i Bro, volgt wat onder een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan. Het moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van een functiewijziging ter plaatse, alsmede de komst van nieuwbouw van enige omvang.

De locatie Burgemeester Frans Cortenraadstraat te Gronsveld is thans bestemd voor (perifere) detailhandel, leisure, sport en horeca. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse een supermarkt mogelijk. In het onderhavige bestemmingsplan vindt derhalve een functiewijziging plaats, zij het een geringe. Detailhandel was immers reeds mogelijk, thans wordt ook detailhandel in de vorm van een supermarkt mogelijk gemaakt. Tevens is sprake van nieuwbouw, hoewel dit slechts 325 m² is en terwijl het toegelaten bouwvolume ter plaatse sterk wordt verminderd. Om deze rede zou, in afwijking van ons eerder ingenomen standpunt, gesproken kunnen worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op deze locatie. Om die reden hebben wij naar aanleiding van de inspraakreacties (van college van Maastricht en van Gedeputeerde Staten) een effectenstudie laten verrichten waarbij tevens een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden. Met de effectenstudie, die deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan, is voldaan aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 Bro stelt. Aan de gemeente Maastricht is deze effectenstudie voorgelegd en toegelicht. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar de ambtelijke en bestuurlijke afstemming met Maastricht (zie reactie 2.2.5 onderdeel 3).

2.

Gedeputeerde Staten merken op dat in het POL2014 (paragraaf 6.3) is opgenomen dat detailhandel en met name supermarkten bij voorkeur in binnensteden en bestaande dorps- en winkelcentra thuishoren in het kader van de leefbaarheid. Vestiging op grootschalige winkelgebieden is volgens Gedeputeerde Staten slechts mogelijk in uitzonderingsgevallen, waarbij een zorgvuldige afweging dient te worden gemaakt. Deze afweging is niet in het bestemmingsplan terug te vinden.

In het POL2014 is het provinciaal omgevingsbeleid vastgelegd. Gemotiveerd kan van dit beleid worden afgeweken. In de toelichting van het plan hebben wij het detailhandelbeleid van de provincie weergegeven en op basis daarvan een zorgvuldige afweging gemaakt. Deze komt erop neer dat wij ons in het standpunt van Gedeputeerde Staten kunnen vinden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt aan de Burgemeester Frans Cortenraadstraat, geldt als een ontwikkeling binnen een van de 'overige' locaties in de regio en niet binnen een bestaand dorpscentrum of een binnenstad. Zoals Gedeputeerde Staten terecht opmerken is op deze 'overige' locaties alleen in uitzonderingsgevallen een supermarktvestiging mogelijk, waarbij in de afweging betrokken worden *"de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie"*. Wij hebben echter wel degelijk een zorgvuldige afweging gemaakt in overeenstemming met het provinciale beleid dat van een uitzonderingsgeval sprake is (paragraaf 3.2.5 van de toelichting). Wij hebben daarbij doorslaggevend gevonden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt met het plan, een verplaatsing betreft. Binnen hetzelfde verzorgingsgebied wordt immers een supermarkt weggenomen. Wij hebben bij ons besluit tevens meegenomen dat geen aantasting plaatsvindt van het regionale

voorzieningenniveau en dat bovendien met de verplaatsing een spreiding van detailhandelfuncties over de regio voorkomen wordt. De diverse functies op de nieuwe locatie van de supermarkt kunnen elkaar daarentegen versterken. Ook de invulling van de vrijvallende locatie wordt in het plan geregeld. Daarbij is sprake van het terugbrengen van het aantal vierkante meter aan detailhandel in Zuid-Limburg nu aan de locatie Kampweg te Gronsvelt het volledige aantal van 20.000 m2 detailhandel wordt geschrapt. Dit is in overeenstemming met het beleid van de provincie waarvan krimp van detailhandel hét uitgangspunt is. Zo staat in paragraaf 6.2.3 van het POL de opgave voor detailhandel: *"Limburg heeft te veel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren nog flink gaat teruglopen. Er ligt wél een grote kwalitatieve opgave. Winkels moeten in het snel veranderde winkellandschap inspelen op ontwikkelingen als de razendsnelle groei van het internetwinkelen en de toenemende vraag om beleving. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit."*

De verplaatsing van de supermarkt, waarin het plan voorziet, is vanuit provinciaal beleid bezien in alle opzichten een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de oude situatie.

Deelgebied Kampweg

3.

Gedeputeerde Staten achten het opnemen van 5.000 m2 detailhandel aan de locatie Kampweg ongewenst. Dit is in strijd met het goed dynamisch voorraadbeheer en het in het POL opgenomen principe geen nieuwe solitaire detailhandelslocaties te realiseren. Gedeputeerde Staten stellen dat in het bestuurlijk overleg van 2 september jl., waarbij de (toekomstig) eigenaar / ontwikkelaar aanwezig was, is besproken dat de 5.000 m2 detailhandel niet als rechte reeks functie mogelijk kan worden gemaakt. Gedeputeerde Staten stellen dat indien gewenst in het ontwerpbestemmingsplan een vrijstellingsprocedure kan worden opgenomen die het mogelijk maakt in de toekomst 5.000 m2 detailhandel te realiseren.

Beantwoording

Aan dit verzoek hebben wij gehoor gegeven. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de 5.000 m2 detailhandel niet meer opgenomen. Concreet betekent dit dat er 20.000 m2 detailhandel wordt geschrapt aan de locatie Kampweg. Op deze manier wordt er voldaan aan de gestelde verplaatsingsopgave, als ook aan een goed dynamisch voorraad beheer en het principe in het POL2014 geen nieuwe solitaire detailhandelslocaties meer te realiseren.

Er wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om detailhandel in de toekomst eventueel mogelijk te maken aan de Kampweg. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dienen alle voorwaarden op hun uitvoerbaarheid te worden getoetst ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en derhalve uitvoerbaar te zijn binnen de planperiode van tien jaren. Op grond van het huidige provinciale beleid kan niet worden voldaan aan deze voorwaarden. Het opnemen van een dergelijke bevoegdheid heeft dan ook geen zin.

4.

Gedeputeerde Staten verzoeken om de kantoorfunctie binnen de bestemming 'Gemengd-1' te schrappen. Deze functie is strijdig met de in het POL opgenomen uitgangspunten.

Beantwoording

Aan dit verzoek hebben wij gehoor gegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is kantoorfunctie geschrapt binnen de bestemming 'Gemengd-1', daar dit niet past in de uitgangspunten van het POL.

5.

Gedeputeerde Staten verzoeken om het bouwvlak en/of het bebouwingspercentage te verkleinen gelet op de landelijke ligging van deelgebied Kampweg.

Beantwoording

Wij geven geen gehoor aan dit verzoek. Gezien de herbestemmingsopgave van de ter plaatse gelegen leegstaande gebouwen (voormalige scholenlocatie) naar mogelijk een streek- en gastronomisch centrum, willen wij de ruimte behouden om toekomstige ontwikkelingen stedenbouwkundig zo passend mogelijk in te vullen. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen of bouwtekeningen voor handen om hierover uitsluitel te geven.

Aanpassingen

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen:

- aan paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt een aanvulling opgenomen met betrekking tot de onderbouwing ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de bijlage van de toelichting is de effectenstudie van WPM Groep opgenomen.
- in paragraaf 3.2.5 van de toelichting wordt de voorlaatste alinea aangepast i.v.m. het schrappen van de resterende 5.000 m2 detailhandel aan de Kampweg.
- in de regels wordt artikel 5.1 aangepast, de functie detailhandel wordt verwijderd.
- in de regels wordt artikel 5.1 aangepast, de functie kantoren wordt verwijderd.

Bijlage 6: Ingekomen zienswijzen en reactie

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan



Platform Zorgvragers Eijsden – Margraten

www.platformzem.nl

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Datum: Cadier en Keer, 19 januari 2016

Z/16/035521 - 156799

Geacht College,



Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Pris.
W I	Pers.	Gerak.
W II	20 JAN. 2016	Kwal.
W III		
W IV	Kopie Mail J. Raaij	
W V	20-01-16	Joyce Reinders
IO		

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015.

Bij deze maakt het Platform Zorgvragers Eijsden-Margraten haar zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015. Genoemd ontwerpplan zorgt op de locatie Cadier en Keer voor het mogelijk maken van een uitbreiding van de bestaande Aldi met ca. 170 m² b.v.o.

Bij realisering van genoemd plan verdwijnt een deel van het bestaande voetgangers pad / doorgang / trottoir tussen de Limburgerstraat en de Kerkstraat aan de westzijde van het Raadhuisplein. Concreet betreft het dat deel waarop de betreffende uitbreiding van de Aldi zal worden gerealiseerd. Het is uitermate bezwaarlijk – in het bijzonder voor de zwakke verkeersdeelnemer en zeer zeker voor de mensen met een beperking - indien voor dit verdwijnen geen andere, adequate voorziening wordt getroffen.

Voor de voetgangers maar vooral voor de mensen met een (loop, hoor, zien) beperking brengt het ontwerpplan met zich dat de toegankelijkheid maar vooral de veiligheid in ernstige mate zal worden aangetast. Het huidige voetgangerspad/trottoir is als verbinding tussen de Limburgerstraat en de Kerkstraat duidelijk gescheiden van het rijdend en parkerend verkeer op het Raadhuisplein waardoor conflictsituaties tussen voetgangers/mensen met een beperking enerzijds en rijdend verkeer (auto's fietsen, scooters) worden vermeden. Tevens ook met het winkelend publiek met winkelwagentjes.

Mocht de voorgenomen uitbreiding van de Aldi worden gerealiseerd dan is het een absolute noodzaak om de toegankelijkheid en veiligheid van de voetgangers en mensen met een beperking te blijven waarborgen. Dat zou kunnen door vóór het gedeelte van de uitbreiding van de Aldi een zodanige voorziening te treffen dat de veiligheid/toegankelijkheid voor de zwakke verkeersdeelnemer wordt gehandhaafd en daardoor gewaarborgd.



Platform Zorgvragers Eijsden – Margraten

www.platformzem.nl

Het meest voor de hand liggend is de realisering van een als zodanig gemarkeerde afgebakend loopstrook ter breedte van minstens 2.00 meter. Waar geen fietsenstalling is toegestaan.

Wij gaan er verder van uit dat er – zoals thans ook het geval is, een gehandicapte parkeerplaats - komt te vervallen en hiervoor in de plaats een nieuwe gehandicapte parkeerplaats wordt ingericht nabij de entree van de Aldi.

In dit verband vragen wij ons af of het niet veel méér voor de hand zou liggen om de bestaande leegstaande winkel naast de Aldi te benutten om de kennelijk noodzakelijke uitbreiding te realiseren. Deze winkel is al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. Door inpassing van deze naastgelegen winkel in de bestaande Aldi zou niet alleen een pragmatische, meest voor de hand liggende oplossing voor het ruimteprobleem voor deze organisatie worden gevonden maar kan ook een grote verkeersonveilige, gebruiksonvriendelijke, architectonische en ruimtelijke aantasting van het Raadhuisplein worden voorkomen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,



Jurgen Mingels, voorzitter

Gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Gronsveld, 31 januari 2016

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	- 2 FEB. 2016	Kwal.
W III		
W IV		
W V	Kopie m.l. j.2.eu	Raad
BVO	2-2-2016 Joke Bouders	

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 en
ontwerpbeschikking omgevingsvergunning het bouwen van een Aldi op het perceel kadastraal
bekend gemeente Gronsveld, sectie B, no. 4017

Geachte Raad,

Op 22 december 2015 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan voor een Aldi in Gronsveld ter inzage gelegd (NL.IMRO.1903.BPALDI2015-ON01) gelegd. Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het genoemde ontwerpbestemmingsplan.

Om te beginnen wil ik aangeven dat ik niet tegen een Aldi ben, maar plannen dienen wel zorgvuldig plaats te vinden en in mijn ogen is dat in dit geval niet gebeurd. Ondergetekende is het niet eens met een aantal zaken die in dit ontwerpbestemmingsplan/ontwerp-beschikking omgevingsvergunning staan.

Het plan is onzorgvuldig omgegaan met de vereisten vanuit de Flora-en faunawet en de Natuurbeschermingswet waardoor overtredingen van beiden wetten hebben plaatsgevonden / zullen gaan plaatsvinden.

- Er heeft onterecht geen natuuronderzoek plaatsgevonden terwijl bestaande bronnen en eigen waarnemingen alle aanleiding geven dat er op het perceel en/of in de zeer directe nabijheid van de werkzaamheden wettelijk beschermde planten voorkomen van tabel 2 (Wilde Marjolein en Rapunzelklokje) en tabel 3 (Knolsteenbreek) van de Flora- en faunawet (zie bijlage) die mogelijk al vernietigd zijn (bijvoorbeeld bij de aanleg van een duiker in de sloot voor een extra inrit) of kans lopen vernietigd te worden.
- Sinds 1 juli 2015 is de PAS (Programma Aanpak Stikstof) van kracht. Gezien de verwachte stijging van verkeersbewegingen en de daarmee gepaard gaande toename van stikstofdepositie had de invloed van de nieuwe stikstofbron in beeld worden gebracht met behulp van AERIUS eventueel gevolgd door een melding of vergunningsaanvraag. Natura 2000 gebied Savelsbosch ligt op nog geen 1,5 kilometer van het perceel waar de Aldi moet komen. Dit Natuura2000 gebied bevat stikstofgevoelige habitats waarvoor de kritische depositiewaarde (KDW) reeds zijn overschreden.
- Als laatste heeft de gemeente Eijsden-Margraten over de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het tegengaan van wateroverlast door onder andere het aanleggen van waterbuffers. Ook bij dit project ligt er in het kader van waterbeheer een kans door hemelafvoeren niet aan te sluiten op het riool maar hier een natuurlijke afvoer voor te ontwikkelen en parkeergelegenheid zo aan te leggen dat het hemelwater de bodem in kan zakken, bijvoorbeeld door het toepassen van grasbetonstenen.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijzen meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

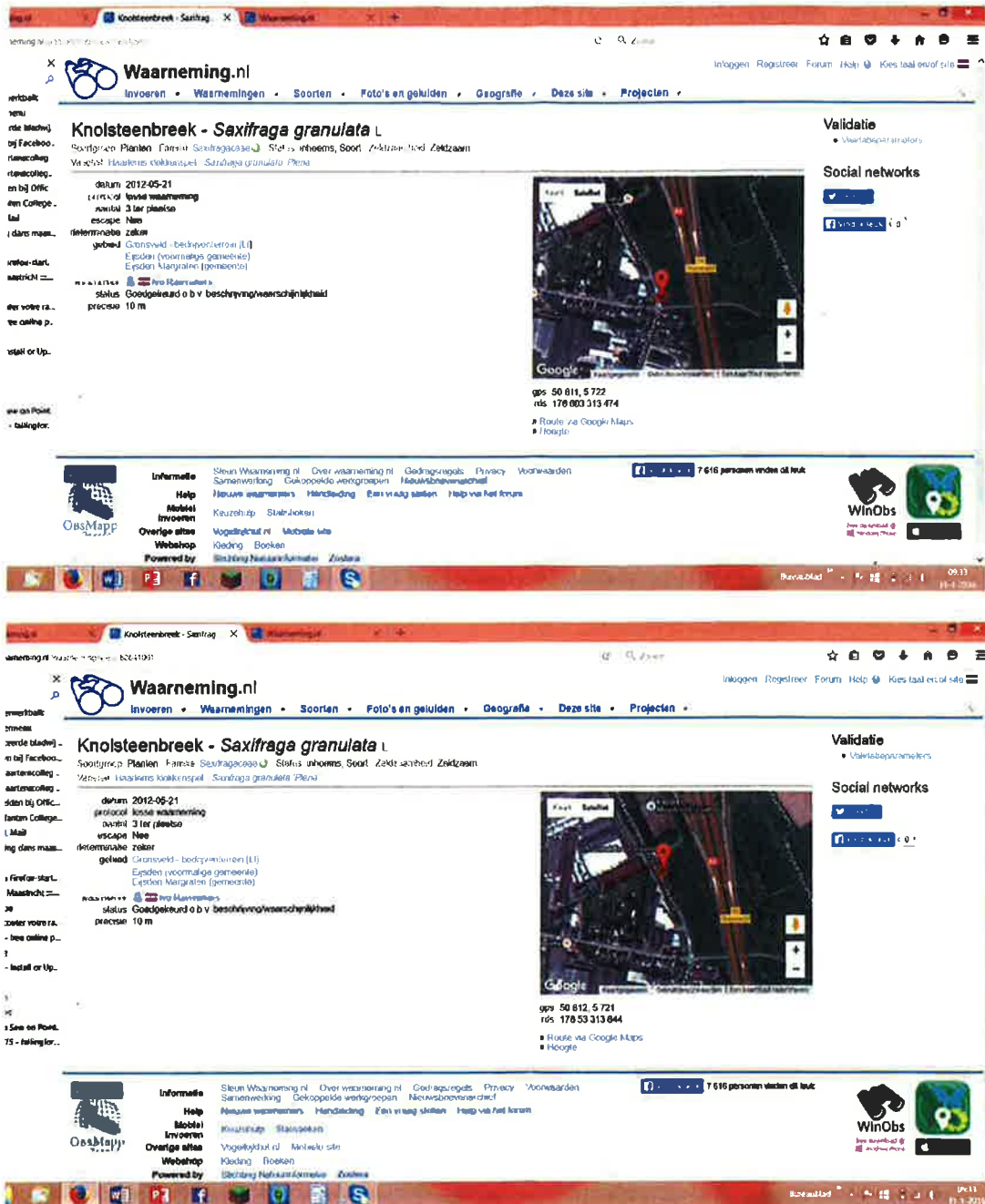
Met vriendelijke groeten,

Mevr. Ir. R.G. Roepers
Ecoloog

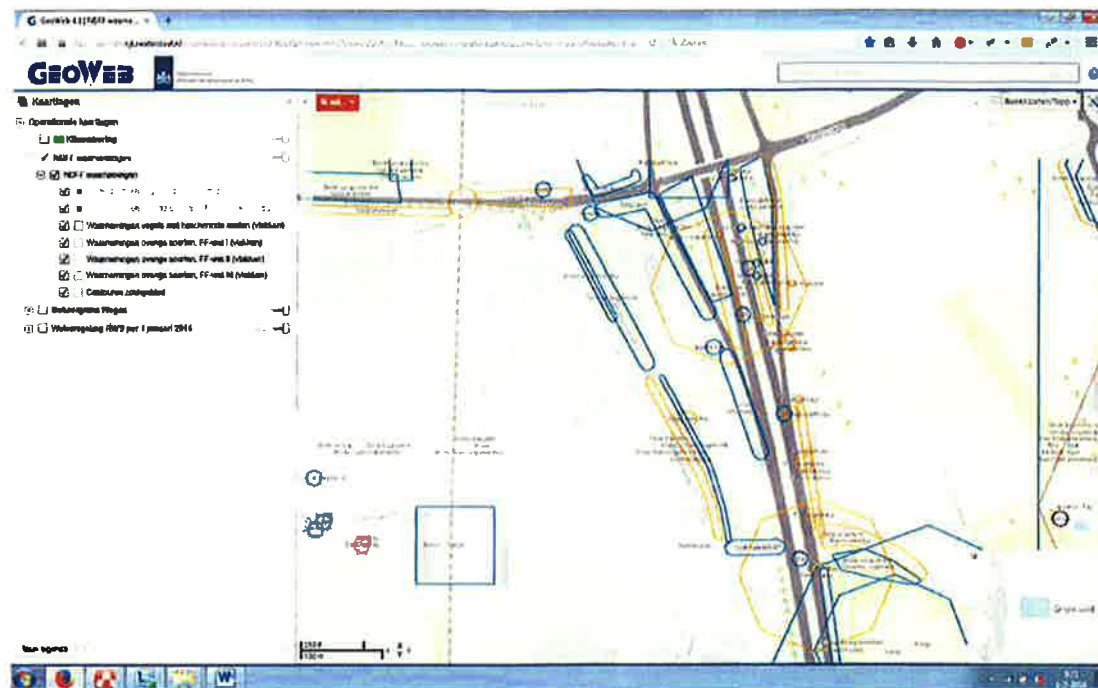
Van Caldenborghstraat 26
6247 CG Gronsveld
043-4085115

Z/16/036995 - 158376





Waarnemingen NDFF



Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	- 2 FEB. 2016	Kwal.
W III		
W IV		
W V	Kopie	Raad
BVO	Jurische Zaken Joyce	

HEKKELMAN**&****ADVOCATEN
&
NOTARISSEN****TELEFAX**

Z/15/031984 - 158656



: De gemeenteraad en burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Faxnummer : 043-4588400
Aantal pagina's : (incl. voorblad) 7
Datum : 2 februari 2016

Van : Hekkelman Advocaten N.V.
afdeling advocatuur Nijmegen
Postbus 1094
6501 BB NIJMEGEN

In behandeling bij : T.E.P.A. Lam
advocaat

Doorkiesnummer : 024-3828385
Direct faxnummer : 024-3828388
E-mail : t.lam@hekkelman.nl
Ons kenmerk : 20151814 - TL/nw
Inzake : Maastricht/Eijsden-Margraten

Opmerkingen :

De bij bygaande zienswijze tevens
ingebrekestelling behorende bylagen
worden u gelet op de grootte separaat
per aange tekende post toegezonden.

Dit faxbericht kan persoonlijke/vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u niet de geadresseerde bent of degene die verantwoordelijk is voor het afleveren bij de geadresseerde, dan mag u dit faxbericht niet kopiëren of bij een ander afleveren. Wanneer u dit faxbericht per ongeluk ten onrechte heeft ontvangen, dan verzoeken wij u onmiddellijk telefonisch contact met ons op te nemen.

Privileged/confidential information may be contained in this facsimile and is intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, or the person responsible for delivering it to the person addressed, you are not allowed to copy or deliver this to anyone else. If you receive this facsimile by mistake, please notify us immediately by telephone.

HEKKELMAN & ADVOCATEN NOTARISSEN

AANTEKENEN

De gemeenteraad en burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.
PRINS BERNHARDSTRAAT 1
(HOEK ORANJESINGEL 51)
POSTBUS 1094
6501 BB NIJMEGEN
WWW.HEKKELMAN.NL

Tevens per fax 043-4588400

Nijmegen, 2 februari 2016

Ons kenmerk : 20151814 - 1040406/3 - TL/nw
Inzake : Maastricht/Eijsden-Margraten
Doorkiesnummer : 024-3828385
Direct faxnummer : 024-3828388
E-mail : t.lam@hekkelman.nl

ZIENSWIJZE TEVENS INGEBREKESTELLING

Geachte leden van de Raad, Geacht college,

Als advocaat-gemachtigde van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Maastricht maak ik hierbij en derhalve tijdig een zienswijze kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 dat met ingang van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 ter inzage ligt, alsmede tegen de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een Aldi die tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Inleiding en ingebrekestelling

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning maken detailhandel in de vorm van een supermarkt met een bruto bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1600 m² mogelijk op het Retailpark A2 Gronsveld (hierna: 'het Retailpark'). Ter zake deze ontwikkeling hebben burgemeester en wethouders van uw gemeente op 7 augustus 2015 het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015' in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht gezonden. Bij brief van 22 september 2015 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht een vooroverlegreactie ingediend (BIJLAGE 1). Ik verzoek u deze vooroverlegreactie als letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen.

Voorts hebben burgemeester en wethouders van uw gemeente bij besluit van 9 november 2015 een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt

pagina 2

op het Retailpark. Tegen dit besluit hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht bij brief van 17 november 2015 bezwaar gemaakt (**BIJLAGE 2**). Ik verzoek u het bezwaarschrift als hier letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen. Tevens is toen een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Ik verzoek u de pleitaantekeningen die in het kader van deze voorlopige voorziening zijn opgesteld (**BIJLAGE 3**) als hier letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen. De uitspraak van de voorzieningenrechter is als **BIJLAGE 4** aangehecht.

Ik hecht eraan te vermelden dat op het bezwaarschrift dat tegen de verleende tijdelijke omgevingsvergunning is ingediend, tot op heden niet is beslist, terwijl de wettelijke beslistermijn inmiddels ruimschoots is verstreken. Hierbij stel ik burgemeester en wethouders ter zake de te nemen beslissing op bezwaar in gebreke en verzoek u thans binnen 14 dagen een beslissing op bezwaar te nemen.

In de vooroverlegreactie, het bezwaarschrift en de pleitaantekeningen is al genoegzaam voor het voetlicht gebracht dat en waarom het gemeentebestuur van Maastricht van oordeel is dat vestiging van een Aldi supermarkt op het Retailpark in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de betreffende Aldi uit het oogpunt van leefbaarheid in de binnenstad van Maastricht of de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra thuishoort. In dit geval zijn er geen redenen om van dit uitgangspunt af te wijken. De realisatie van een supermarkt van 1600 m² op het Retailpark zal funest zijn voor winkelcentrum De Heeg dat op korte afstand van het Retailpark is gesitueerd. Door het vertrek van de aldaar gevestigde Aldi zal er een zodanige leegstand ontstaan in dit winkelcentrum die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar te achten is. Om die reden dient u van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Ter nadere toelichting van het standpunt van het gemeentebestuur van Maastricht wijs ik nog op het volgende.

Strijd met provinciaal beleid

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het provinciale beleid dat in het POL is verankerd en binnenkort zal worden uitgewerkt in een regionale structuurvisie.

Aan het POL ontleen ik dat voorkomen moet worden dat perifere gelegen winkelcentra zich door verbreding kunnen ontwikkelen tot nieuwe 'binnensteden' (POL, p. 133). Wat volgens het POL moet worden voorkomen, is precies wat men door middel van het ontwerpbestemmingsplan wil bevorderen.

Voorts worden op p. 133 en 134 van het POL een aantal uitgangspunten geschetst voor het te ontwikkelen regionale detailhandelsbeleid. De door middel van het ontwerpbestemmingsplan beoogde ontwikkeling van een Aldi supermarkt op het Retailpark, is in strijd met deze uitgangspunten.

pagina 3

Meer in het bijzonder betreft het de volgende uitgangspunten:

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra de voorkeur, eventueel ook in de gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen bij (de schaal van) het verzorgingsgebied van het betreffende winkelgebied, de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie. In het landelijk gebied, buiten de (dorps) kernen, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.
- We zetten in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen. Is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol (zie ook 3.1.5).".

In het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze gemotiveerd dat aan deze beleidsuitgangspunten wordt voldaan!

Daarbij is van belang dat het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' de vestiging van een supermarkt uitdrukkelijk uitsluit. In de planregels is daartoe een specifiek gebruiksverbod vastgelegd:

"3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. de vestiging van reguliere detailhandelfuncties;
- b. de vestiging van supermarkten;
- c. de vestiging van zware (nacht)horeca;
- d. de vestiging van (een) coffeeshop(s), smartshop(s) of growshop(s);
- e. industriële doeleinden;
- f. transport- en of garagedoeleinden;
- g. permanente of tijdelijke bewoning;

pagina 4

- h. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden in dienst van en ondergeschikt aan de voor 'Gemengd' bestemde gronden gevestigde functies;*
- i. prostitutiedoeleinden, dan wel de exploitatie van een seksinrichting of daarmee vergelijkbare vorm van bedrijf." (onderstreping, TL).*

Deze uitsluiting is een rechtstreeks gevolg van de zienswijze die burgemeester en wethouders van Maastricht destijds tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' hebben ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt op het Retailpark te schrappen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt over deze uitsluiting het volgende opgemerkt:

"Uitsluiting supermarkt

Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt verder dat in het in 2008 ten behoeve van het Centrumplan Eijsden uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek niet is ingegaan op detailhandelfuncties in de PDV/GDV sfeer. In de aparte notitie over supermarktontwikkelingen in Eijsden wordt geconcludeerd dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en dat de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden." (toelichting bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld, p. 47).

Aan het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' ligt een haalbaarheidsstudie van Ecorys ten grondslag. Het betreft de haalbaarheidsstudie Retail Cluster Eijsden van 4 november 2010. In deze haalbaarheidsstudie worden de bevindingen van het onderzoek uit 2008 herhaald: er is geen marktruimte voor de vestiging van een grote supermarkt op het Retailpark.

Uit het bovenstaande blijkt dat de gemeenteraad van Eijsden Margraten van oordeel was dat er in 2010 geen marktruimte was voor de vestiging van een supermarkt op het retailpark! Op geen enkele wijze is onderbouwd waarom dat vijf jaar later anders zou liggen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt over de regionale behoefte (trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking) opgemerkt dat de detailhandelfunctie aan de Kampweg daadwerkelijk zal worden geschrapt. Het klopt dat door middel van het ontwerpbestemmingsplan detailhandel aan de Kampweg nog slechts als ondergeschikte functie voor maximaal 150 m² mogelijk wordt gemaakt. Van belang is echter dat er in het verleden een omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt op deze locatie is afgegeven. Aangezien deze vergunning niet is ingetrokken mag daarvan op grond van artikel 15.1 van de planregels na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan nog steeds gebruik gemaakt worden. Aldus is niet, althans onvoldoende, geborgd dat ter plaatse van de Kampweg geen detailhandelsactiviteiten zullen worden ontwikkeld.

pagina 6

Ik wijs er in dit verband nog op dat aan het feit dat een en ander in een overeenkomst is vastgelegd, geen betekenis kan toekomen, omdat derde belanghebbenden, zoals het gemeentebestuur van Maastricht, aan een overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen (de overeenkomst kan met een pennenstreep worden gewijzigd of ontbonden). Ik verwijs naar het leerstuk van de zogenoemde voorwaardelijke verplichting: daar waar er een ruimtelijke noodzaak bestaat, dient publiekrechtelijke verankering plaats te vinden.

Zie recent ABRvS 21 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3247:

"In de nota van zienswijzen heeft de raad gesteld dat, omdat parkeren buiten slechts op een specifieke plek mag plaats vinden, in het plan voldoende rekening is gehouden met de landschappelijke uitstraling van de gestalde vrachtauto's naar de omgeving. Ter zitting heeft de raad evenwel verklaard dat hij de aanleg van een houtsingel op de westgrens van het perceel vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht voor de landschappelijke inpassing. De aanleg en instandhouding van de houtsingel volgens een inpassingsplan is echter niet in de planregels gewaarborgd. Nu de raad de aanleg en instandhouding van een houtsingel op de westgrens van het perceel noodzakelijk acht, is ten onrechte niet een voorwaardelijke verplichting daartoe in het bestemmingsplan opgenomen. Het betoog slaagt."

Ten aanzien van trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (p. 18) nog verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 20 mei 2015 (zaaknummer 201403699/1/R2). Aan de hand van deze uitspraak wordt het criterium 'relevante leegstand' nader uitgewerkt. Ik wijs erop dat de uitspraak van 20 mei 2015 en het criterium 'relevante leegstand' betrekking hebben op de toepassing van het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb en niet op de materiële toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

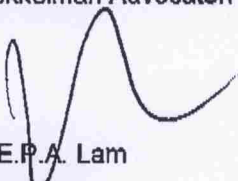
Met betrekking tot trede 2 van de ladder wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan opgemerkt dat vestiging van Aldi in Maastricht-Zuid niet haalbaar zou zijn gebleken. Uit niets blijkt dat uitbreiding van de Aldi vestiging in De Heeg of verplaatsing van die Aldi supermarkt naar een andere locatie in de directe nabijheid van het winkelcentrum daadwerkelijk is onderzocht. Het gemeentebestuur van Maastricht betwist dat er aldaar geen vestigingsmogelijkheden zouden bestaan. Voorts wordt in de toelichting nog opgemerkt dat er een alternatieve locatie aan de Kampweg beschikbaar is (toelichting, p. 18). Gesteld wordt dat deze locatie 'minder geschikt' zou zijn dan het Retailpark. Het valt op dat deze stelling op geen enkele manier wordt onderbouwd. Dat klemmt temeer, omdat Aldi eerder een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en verkregen voor de vestiging van een Aldi supermarkt op de locatie aan de Kampweg. Daaruit blijkt dat de locatie aan de Kampweg eerder geschikt werd geacht voor de vestiging van een Aldi supermarkt.

pagina 6

Afsluiting

Namens het gemeentebestuur van de gemeente Maastricht verzoek ik u van vaststelling van het bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 af te zien en voor de bouw van een Aldi supermarkt op het Retailpark geen omgevingsvergunning te verlenen.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



T.E.P.A. Lam
advocaat

Bijlage(n): 4

*** Ontvangst-resultaten ***

Opdracht ontvangen succesvol.

Opdrachtnr.	5811
Adres	+31 243 828388
Naam	
Begintijd	02/02 04:31 PM
Oproeplengte	03'02
Vellen	7
Result.	OK

HEKKELMAN & ADVOCATEN & NOTARISSEN

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.

PRINS BERNHARDSTRAAT 1

(HOEK ORANJESINGEL 51)

POSTBUS 1094

6501 BB NIJMEGEN

WWW.HEKKELMAN.NL

AANTEKENEN

De gemeenteraad en burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Tevens per fax 043-4588400

Nijmegen, 2 februari 2016

Ons kenmerk : 20151814 - 1040406/3 - TL/nw
Inzake : Maastricht/Eijsden-Margraten
Doorkiesnummer : 024-3828385
Direct faxnummer : 024-3828388
E-mail : t.lam@hekkelman.nl

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	- 3 FEB. 2016	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

ZIENSWIJZE TEVENS INGEBREKESTELLING

Geachte leden van de Raad, Geacht college,

Als advocaat-gemachtigde van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Maastricht maak ik hierbij en derhalve tijdig een zienswijze kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 dat met ingang van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 ter inzage ligt, alsmede tegen de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een Aldi die tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Inleiding en ingebrekestelling

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning maken detailhandel in de vorm van een supermarkt met een bruto bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1600 m² mogelijk op het Retailpark A2 Gronsveld (hierna: 'het Retailpark'). Ter zake deze ontwikkeling hebben burgemeester en wethouders van uw gemeente op 7 augustus 2015 het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015' in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht gezonden. Bij brief van 22 september 2015 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht een vooroverlegreactie ingediend (**BIJLAGE 1**). Ik verzoek u deze vooroverlegreactie als letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen.

Voorts hebben burgemeester en wethouders van uw gemeente bij besluit van 9 november 2015 een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt

ALGEMENE VOORWAARDEN
HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.
HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V.

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170462) EN HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170507) STELLEN ZICH TEN DOEL OM DE PRAKTIJK VAN ADVOCaat EN PROCUREUR RESPECTIEVELIJK HET AMBT VAN NOTARIS UIT TE OEFENEN. ZIJ WERKEN IEDER VOOR EIGEN REKENING ONDER DE HANDELSNAAM HEKKELMAN ADVOCATEN & NOTARISSSEN EN ZIJN IN HUN RELATIE TOT HUN RESPECTIEVELIJKE CLIËNTEN ZELFSTANDIG OPDRACHTNEMER VAN DE AAN IEDER VAN HEN OPGEDRAGEN WERKZAAMHEDEN. ONDER "HEKKELMAN" WORDT IN DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN VERSTAAN HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OF HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V.

DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN ZIJN VAN TOEPASSING OP IEDERE OPDRACHT, WAARONDER BEGREPEN IEDERE AANVULLENDE OPDRACHT EN VERVOLGOPDRACHT, DIE AAN HEKKELMAN WORDT GEGEVEN. ALLE PERSONEN DIE BIJ DE UITVOERING VAN EEN OPDRACHT ZIJN INGESCHAKELD, KUNNEN OP DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN EEN BERDEP DOEN. EEN OPDRACHT WORDT UITSLUITEND AANVAARD DOOR OF HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OF HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V. EN NAMENS HAAR UITGEVOERD, OOK INDIEN HET DE UITDRUKKELIJKE OF STILZWIJGENDE BEDOELING IS DAT EEN OPDRACHT DOOR EEN BEPAALD PERSOON WORDT UITGEVOERD. IN AFWIJKING VAN DE ARTIKELEN 7:404, 7:407 LID 2 EN 7:409 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK ZIJN PARTNERS OF MEDEWERKERS VAN HEKKELMAN NIET PERSOONLIJK GEBONDEN OF AANSPRAKELIJK, EN EINDIGT DE OPDRACHT NIET MET HUN DOOD, OOK NIET INDIEN DE OPDRACHT VERLEEND IS MET HET DOG OP EEN BEPAALDE PERSOON. IEDERE AANSPRAKELIJKHEID VAN HEKKELMAN IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN HET DESBETREFFENDE GEVAL UIT HOOFDE VAN DE DOOR HAAR GESLOTEN AANSPRAKELIJKHEIDSVZERKERING(EN) WORDT UITBETAALD, VERMEERDERD MET HET BEDRAG VAN HET EIGEN RISICO DAT VOLGENS DE POLISVOORWAARDEN VOOR REKENING VAN HEKKELMAN KOMT. INDIEN OM WELKE REDEN DAN OOK GEEN UITKERING KRACHTENS VOORNOEMDE VERZEKERINGEN WORDT VERSTREKT, GELDT DAT IEDERE AANSPRAKELIJKHEID BEPERKT IS TOT EEN BEDRAG VAN € 25.000 DAN WEL, INDIEN HET HONORARIUM DAT IS BETAALD VOOR DE UITVOERING VAN DE OPDRACHT HOGER IS DAN € 25.000, TOT HET BEDRAG VAN HET MET DE OPDRACHT SAMENHANGENDE HONORARIUM TOT EEN MAXIMUM VAN € 100.000. BIJ HET INSCHAKELN VAN DERDEN ZAL HEKKELMAN ZOVEEL ALS NODIG IS OVERLEG MET DE OPDRACHTGEVER VOEREN. HEKKELMAN IS NIET AANSPRAKELIJK VOOR DE TEKORTKOMINGEN VAN DEZE DERDEN. HEKKELMAN IS GEMACHTIGD OM ALGEMENE VOORWAARDEN BEDONGEN DOOR VOOR DE OPDRACHT INGESCHAKELDE DERDEN TE AANVAARDEN, OOK TEN BEHOEVE VAN EN NAMENS DE OPDRACHTGEVER. OP DE RECHTSVERHOUDING TUSSEN HEKKELMAN EN DE OPDRACHTGEVER IS UITSLUITEND NEDERLANDS RECHT VAN TOEPASSING. GESCHILLEN ZULLEN UITSLUITEND WORDEN BERECHT DOOR DE BEVOEGDE NEDERLANDSE RECHTER. OP ONZE NOTARIËLE DIENSTVERLENING IS DE KLACHTEN- EN GESCHILLENREGELING NOTARIAAT VAN TOEPASSING. ZIE OOK WWW.KNB.NL EN WWW.DEGESCHILLENCOMMISSIE.NL. DE ALGEMENE VOORWAARDEN ZIJN IN HET NEDERLANDS, ENGELS EN DUTS BESCHIKBAAR. IN GEVAL VAN GESCHIL OVER DE INHOUD OF STREKKING VAN DEZE VOORWAARDEN ZAL DE NEDERLANDSE TEKST BINDEND ZIJN. GEDEPONEERD ONDER NUMMER 2013/15 TER GRIFFIE VAN DE RECHTBANK GELDERLAND TE ARNHEM OP 3 JUNI 2013.

GENERAL CONDITIONS
HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.
HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V.

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. (CHAMBER OF COMMERCE CENTRAAL GELDERLAND, NO. 09170462) AND HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V. (CHAMBER OF COMMERCE ARNHEM, NO. 09170507) AS COMPANIES HAVE THE OBJECTIVE OF CARRYING OUT THE PRACTISE OF LAWYER AND LOCAL ATTORNEY, AND OF CIVIL-LAW NOTARY RESPECTIVELY. THEY EACH WORK FOR THEIR OWN ACCOUNT UNDER THE TRADE NAME HEKKELMAN ADVOCATEN & NOTARISSSEN, AND IN THEIR RELATION TO THEIR RESPECTIVE CLIENTS THEY ARE INDEPENDENT CONTRACTORS FOR THE ACTIVITIES COMMISSIONED TO EACH OF THEM. IN THESE GENERAL CONDITIONS "HEKKELMAN" MEANS HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OR HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V.

THESE GENERAL CONDITIONS APPLY TO ANY COMMISSION, INCLUDING ANY SUPPLEMENTARY COMMISSION AND CONTINUATION COMMISSION, GIVEN TO HEKKELMAN. ALL PERSONS WHO HAVE BEEN INVOLVED IN THE IMPLEMENTATION OF A COMMISSION MAY INVOKE THESE GENERAL CONDITIONS. A COMMISSION IS EXCLUSIVELY ACCEPTED AND CARRIED OUT BY EITHER HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. OR HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V., ALSO IF IT IS THE EXPRESS OR TACIT INTENT THAT A COMMISSION WILL BE CARRIED OUT BY A SPECIFIC PERSON. CONTRARY TO THE PROVISIONS SET FORTH IN THE ARTICLES 7:404, 7:407 PARAGRAPH 2 AND 7:409 OF THE NETHERLANDS CIVIL CODE, PARTNERS OR EMPLOYEES OF HEKKELMAN SHALL NOT BE PERSONALLY BOUND OR LIABLE, AND THE COMMISSION DOES NOT END BY THEIR DEATH, ALSO IF THE COMMISSION HAS BEEN GRANTED WITH A VIEW TO IT BEING CARRIED OUT BY A SPECIFIC PERSON. ANY LIABILITY OF HEKKELMAN SHALL BE LIMITED TO THE AMOUNT THAT IS PAID OUT IN THE RELEVANT CASE UNDER ITS LIABILITY INSURANCE(S), INCREASED WITH THE AMOUNT OF ITS OWN RISK THAT ACCORDING TO THE POLICY CONDITIONS IS FOR THE CHARGE OF HEKKELMAN. IF FOR ANY REASON WHATSOEVER NO BENEFIT IS GRANTED PURSUANT TO THE FOREMENTIONED INSURANCE, ANY LIABILITY SHALL BE LIMITED TO AN AMOUNT OF EUR 25,000 OR, IF THE FEE THAT HAS BEEN PAID FOR THE IMPLEMENTATION OF THE COMMISSION EXCEEDS EUR 25,000, TO THE AMOUNT OF THE FEE PAID FOR THE COMMISSION UP TO MAXIMUM OF EUR 100,000. WHEN CALLING IN THE ASSISTANCE OF THIRD PARTIES, HEKKELMAN SHALL AS MUCH AS IS NECESSARY CONSULT WITH THE PRINCIPAL. HEKKELMAN SHALL NOT BE LIABLE FOR ANY FAILURES IN THE PERFORMANCE OF THESE THIRD PARTIES. HEKKELMAN SHALL BE AUTHORISED TO ACCEPT GENERAL CONDITIONS STIPULATED BY THIRD PARTIES CALLED IN TO ASSIST IN THE IMPLEMENTATION OF THE COMMISSION, ALSO FOR AND ON BEHALF OF THE PRINCIPAL. THE LEGAL RELATIONSHIP BETWEEN HEKKELMAN AND THE PRINCIPAL SHALL EXCLUSIVELY BE GOVERNED BY THE LAWS OF THE NETHERLANDS. DISPUTES SHALL EXCLUSIVELY BE SUBMITTED FOR SETTLEMENT TO THE COMPETENT DUTCH COURTS. TO OUR NOTARIAL SERVICES THE COMPLAINTS AND DISPUTE SETTLEMENT RULES FOR THE NOTARIAL PROFESSION APPLY. SEE ALSO WWW.KNB.NL AND WWW.DEGESCHILLENCOMMISSIE.NL. THESE GENERAL CONDITIONS ARE AVAILABLE IN DUTCH, ENGLISH AND GERMAN. IF ANY DISPUTES ARISE CONCERNING THE CONTENT OR SCOPE OF THESE GENERAL CONDITIONS, THE DUTCH TEXT WILL PREVAIL. THESE GENERAL CONDITIONS WERE FILED WITH THE REGISTRY OF THE COURT OF GELDERLAND IN ARNHEM ON JUNE 3 2013 UNDER NO. 2013/15.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN
HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.
HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V.

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170462) UND HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V. (KVK CENTRAAL GELDERLAND NR. 09170507) SETZEN SICH ZUM ZIEL EINE ANWALTSPRAXIS BEZIEHUNGSWEISE EIN NOTARIAT AUSZÜÜBEN. SIE SIND JE AUF EIGENE RECHNUNG UNTER DEM HANDELSNAMEN „HEKKELMAN ADVOCATEN & NOTARISSSEN“ TÄTIG UND GELTEN IN IHRER BEZIEHUNG ZUM KLIENTEN JEWEILS ALS SELBSTSTÄNDIGER AUFTRAGNEHMER DER AUFTRÄGE, DIE IHNN ERTEILT WERDEN. UNTER "HEKKELMAN" WIRD IN DIESEN ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN JEWEILS HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. ODER HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V. VERSTANDEN.

DIESE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FINDEN ANWENDUNG AUF JEDEN AUFTRAG, EINSCHLIESSLICH JEDES ERGÄNZENDEN AUFTRAGES UND JEDES FOLGEAUFTRAGES, DER HEKKELMAN ERTEILT WIRD. SÄMTLICHE PERSONEN, DIE AN DER AUSFÜHRUNG EINES AUFTRAGES BETEILIGT SIND, KÖNNEN SICH AUF DIESE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN BERUFEN. EIN AUFTRAG WIRD JEWEILS NUR VON HEKKELMAN ADVOCATEN N.V. ODER HEKKELMAN NOTARISSSEN N.V. ANGENOMMEN UND IN IHREM NAMEN AUSGEFÜHRT, AUCH WENN ES DIE AUSDRÜCKLICHE ODER STILLSCHWEIGENDE ABSICHT SEIN SOLLTE EINEN AUFTRAG VON EINER BESTIMMTEN PERSON AUSFÜHREN ZU LASSEN. ABWEICHEND VON DEN ARTIKELN 7:404, 7:407 ABSATZ 2 UND 7:409 DES NIEDERLÄNDISCHEN BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES (BW) SIND PARTNER ODER MITARBEITER VON HEKKELMAN NICHT PERSÖNLICH GEBUNDEN ODER HAFTBAR, UND ENDET DER AUFTRAG NICHT, WENN SIE VERSTERBEN SOLLTEN, AUCH NICHT WENN DER AUFTRAG IM HINBLICK AUF EINE BESTIMMTE PERSON ERTEILT SEIN SOLLTE. DIE HAFTUNG VON HEKKELMAN BESCHRÄNKT SICH JEDERZEIT AUF DEN BETRAG, DER IM BETREFFENDEN FALL AUFGRUND DER VON IHR ABGESCHLOSSENEN HAFTPFLICHTVERSICHERUNG(EN) AUSGEZAHLT WIRD, ZUZÜGLICH DES BETRAGES DER SELBSTBETEILIGUNG, DIE AUFGRUND DER VERSICHERUNGSBEDINGUNGEN AUF RECHNUNG VON HEKKELMAN GEHT. SOLLTE AUS IRGEND EINEM GRUND KEIN BETRAG AUFGRUND DER VORGENANNTEN VERSICHERUNGEN AUSGEZAHLT WERDEN, SO BILT, DASS DIE HAFTUNG SICH AUF EINEN BETRAG BIS ZU EUR 25.000 ODER, WENN DAS HONORAR, DAS IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUSFÜHRUNG DES AUFTRAGES GEZAHLT WORDEN IST, HÖHER ALS EUR 25.000 SEIN SOLLTE, AUF DAS MIT DEM AUFTRAG ZUSAMMENHÄNGENDE HONORAR BIS ZU EUR 100.000 BESCHRÄNKT. DIE BEAUFTRAGUNG DRITTER WIRD HEKKELMAN, SOWEIT NOTWENDIG, MIT DEM AUFTRAGGEBER BERATEN. HEKKELMAN HAFTET NICHT FÜR VERSÄUMNISSE ODER FEHLER DIESER DRITTEN. HEKKELMAN IST BEVOLLMÄCHTIGT ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, DIE VON DRITTEN BEDUNGEN WERDEN, DIE IM RAHMEN DER AUSFÜHRUNG DES AUFTRAGES EINGESETZT WERDEN, ZU AKZEPTIEREN, AUCH FÜR UND IM NAMEN DES AUFTRAGGEBERS. UF DAS RECHTSVERHÄLTNIS ZWISCHEN HEKKELMAN UND DEM AUFTRAGGEBER FINDET AUSSCHLIESSLICH NIEDERLÄNDISCHES RECHT ANWENDUNG. STREITIGKEITEN WERDEN AUSSCHLIESSLICH VOM ZUSTÄNDIGEN NIEDERLÄNDISCHEN GERICHT ENTSCHEIDEN. AUF UNSERE NOTARIËLLEN DIENSTLEISTUNGEN FINDET DIE BESCHWERDE- UND SCHLICHTUNGSORDNUNG DES NOTARIATS ANWENDUNG. SIEHE AUCH WWW.KNB.NL UND WWW.DEGESCHILLENCOMMISSIE.NL. DIESE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN SIND IN DER NIEDERLÄNDISCHEN, ENGLISCHEN UND DEUTSCHEN SPRACHE VERFÜGBAR. IM FALLE VON STREITIGKEITEN ÜBER DEN INHALT ODER DIE WIRKSAMKEIT DIESER ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN IST DER NIEDERLÄNDISCHE WORTLAUT VERBINDLICH. AM 3. JUNI 2013 UNTER DER NUMMER 2013/3 BEI DER GESCHÄFTSSTELLE DES LANDGERICHES GELDERLAND IN ARNHEM HINTERLEGT.

op het Retailpark. Tegen dit besluit hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht bij brief van 17 november 2015 bezwaar gemaakt (**BIJLAGE 2**). Ik verzoek u het bezwaarschrift als hier letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen. Tevens is toen een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Ik verzoek u de pleitaantekeningen die in het kader van deze voorlopige voorziening zijn opgesteld (**BIJLAGE 3**) als hier letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen. De uitspraak van de voorzieningenrechter is als **BIJLAGE 4** aangehecht.

Ik hecht eraan te vermelden dat op het bezwaarschrift dat tegen de verleende tijdelijke omgevingsvergunning is ingediend, tot op heden niet is beslist, terwijl de wettelijke beslistermijn inmiddels ruimschoots is verstreken. Hierbij stel ik burgemeester en wethouders ter zake de te nemen beslissing op bezwaar in gebreke en verzoek u thans binnen 14 dagen een beslissing op bezwaar te nemen.

In de vooroverlegreactie, het bezwaarschrift en de pleitaantekeningen is al genoegzaam voor het voetlicht gebracht dat en waarom het gemeentebestuur van Maastricht van oordeel is dat vestiging van een Aldi supermarkt op het Retailpark in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de betreffende Aldi uit het oogpunt van leefbaarheid in de binnenstad van Maastricht of de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra thuishoort. In dit geval zijn er geen redenen om van dit uitgangspunt af te wijken. De realisatie van een supermarkt van 1600 m² op het Retailpark zal funest zijn voor winkelcentrum De Heeg dat op korte afstand van het Retailpark is gesitueerd. Door het vertrek van de aldaar gevestigde Aldi zal er een zodanige leegstand ontstaan in dit winkelcentrum die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar te achten is. Om die reden dient u van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Ter nadere toelichting van het standpunt van het gemeentebestuur van Maastricht wijs ik nog op het volgende.

Strijd met provinciaal beleid

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het provinciale beleid dat in het POL is verankerd en binnenkort zal worden uitgewerkt in een regionale structuurvisie.

Aan het POL ontleen ik dat voorkomen moet worden dat perifere gelegen winkelcentra zich door verbreding kunnen ontwikkelen tot nieuwe 'binnensteden' (POL, p. 133). Wat volgens het POL moet worden voorkomen, is precies wat men door middel van het ontwerpbestemmingsplan wil bevorderen.

Voorts worden op p. 133 en 134 van het POL een aantal uitgangspunten geschetst voor het te ontwikkelen regionale detailhandelsbeleid. De door middel van het ontwerpbestemmingsplan beoogde ontwikkeling van een Aldi supermarkt op het Retailpark, is in strijd met deze uitgangspunten.

Meer in het bijzonder betreft het de volgende uitgangspunten:

“

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra de voorkeur, eventueel ook in de gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen bij (de schaal van) het verzorgingsgebied van het betreffende winkelgebied, de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie. In het landelijk gebied, buiten de (dorps) kernen, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.
- We zetten in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot ‘nieuwe binnensteden’ bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo’n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol (zie ook 3.1.5).”

In het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze gemotiveerd dat aan deze beleidsuitgangspunten wordt voldaan!

Daarbij is van belang dat het vigerende bestemmingsplan ‘Hotel Gronsveld’ de vestiging van een supermarkt uitdrukkelijk uitsluit. In de planregels is daartoe een specifiek gebruiksverbod vastgelegd:

“3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. de vestiging van reguliere detailhandelfuncties;
- b. de vestiging van supermarkten;
- c. de vestiging van zware (nacht)horeca;
- d. de vestiging van (een) coffeeshop(s), smartshop(s) of growshop(s);
- e. industriële doeleinden;
- f. transport- en of garagedoeleinden;
- g. permanente of tijdelijke bewoning;

- h. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden in dienst van en ondergeschikt aan de voor 'Gemengd' bestemde gronden gevestigde functies;
- i. prostitutiedoeleinden, dan wel de exploitatie van een seksinrichting of daarmee vergelijkbare vorm van bedrijf." (onderstreping, TL).

Deze uitsluiting is een rechtstreeks gevolg van de zienswijze die burgemeester en wethouders van Maastricht destijds tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' hebben ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt op het Retailpark te schrappen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt over deze uitsluiting het volgende opgemerkt:

"Uitsluiting supermarkt

Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt verder dat in het in 2008 ten behoeve van het Centrumplan Eijsden uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek niet is ingegaan op detailhandelfuncties in de PDV/GDV sfeer. In de aparte notitie over supermarktontwikkelingen in Eijsden wordt geconcludeerd dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en dat de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden." (toelichting bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld, p. 47).

Aan het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' ligt een haalbaarheidsstudie van Ecorys ten grondslag. Het betreft de haalbaarheidsstudie Retail Cluster Eijsden van 4 november 2010. In deze haalbaarheidsstudie worden de bevindingen van het onderzoek uit 2008 herhaald: er is geen marktruimte voor de vestiging van een grote supermarkt op het Retailpark.

Uit het bovenstaande blijkt dat de gemeenteraad van Eijsden Margraten van oordeel was dat er in 2010 geen marktruimte was voor de vestiging van een supermarkt op het retailpark! Op geen enkele wijze is onderbouwd waarom dat vijf jaar later anders zou liggen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt over de regionale behoefte (trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking) opgemerkt dat de detailhandelfunctie aan de Kampweg daadwerkelijk zal worden geschrapt. Het klopt dat door middel van het ontwerpbestemmingsplan detailhandel aan de Kampweg nog slechts als ondergeschikte functie voor maximaal 150 m² mogelijk wordt gemaakt. Van belang is echter dat er in het verleden een omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt op deze locatie is afgegeven. Aangezien deze vergunning niet is ingetrokken mag daarvan op grond van artikel 15.1 van de planregels na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan nog steeds gebruik gemaakt worden. Aldus is niet, althans onvoldoende, geborgd dat ter plaatse van de Kampweg geen detailhandelsactiviteiten zullen worden ontwikkeld.

Ik wijs er in dit verband nog op dat aan het feit dat een en ander in een overeenkomst is vastgelegd, geen betekenis kan toekomen, omdat derde belanghebbenden, zoals het gemeentebestuur van Maastricht, aan een overeenkomst geen rechten kunnen ontleen (de overeenkomst kan met een penningstreep worden gewijzigd of ontbonden). Ik verwijs naar het leerstuk van de zogenoemde voorwaardelijke verplichting: daar waar er een ruimtelijke noodzaak bestaat, dient publiekrechtelijke verankering plaats te vinden.

Zie recent ABRvS 21 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3247:

“In de nota van zienswijzen heeft de raad gesteld dat, omdat parkeren buiten slechts op een specifieke plek mag plaats vinden, in het plan voldoende rekening is gehouden met de landschappelijke uitstraling van de gestalde vrachtauto's naar de omgeving. Ter zitting heeft de raad evenwel verklaard dat hij de aanleg van een houtsingel op de westgrens van het perceel vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht voor de landschappelijke inpassing. De aanleg en instandhouding van de houtsingel volgens een inpassingsplan is echter niet in de planregels gewaarborgd. Nu de raad de aanleg en instandhouding van een houtsingel op de westgrens van het perceel noodzakelijk acht, is ten onrechte niet een voorwaardelijke verplichting daartoe in het bestemmingsplan opgenomen. Het betoog slaagt.”

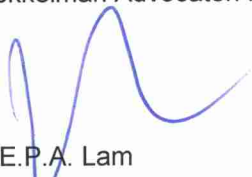
Ten aanzien van trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (p. 18) nog verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 20 mei 2015 (zaaknummer 201403699/1/R2). Aan de hand van deze uitspraak wordt het criterium 'relevante leegstand' nader uitgewerkt. Ik wijs erop dat de uitspraak van 20 mei 2015 en het criterium 'relevante leegstand' betrekking hebben op de toepassing van het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb en niet op de materiële toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met betrekking tot trede 2 van de ladder wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan opgemerkt dat vestiging van Aldi in Maastricht-Zuid niet haalbaar zou zijn gebleken. Uit niets blijkt dat uitbreiding van de Aldi vestiging in De Heeg of verplaatsing van die Aldi supermarkt naar een andere locatie in de directe nabijheid van het winkelcentrum daadwerkelijk is onderzocht. Het gemeentebestuur van Maastricht betwist dat er aldaar geen vestigingsmogelijkheden zouden bestaan. Voorts wordt in de toelichting nog opgemerkt dat er een alternatieve locatie aan de Kampweg beschikbaar is (toelichting, p. 18). Gesteld wordt dat deze locatie 'minder geschikt' zou zijn dan het Retailpark. Het valt op dat deze stelling op geen enkele manier wordt onderbouwd. Dat klemmt temeer, omdat Aldi eerder een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en verkregen voor de vestiging van een Aldi supermarkt op de locatie aan de Kampweg. Daaruit blijkt dat de locatie aan de Kampweg eerder geschikt werd geacht voor de vestiging van een Aldi supermarkt.

Afsluiting

Namens het gemeentebestuur van de gemeente Maastricht verzoek ik u van vaststelling van het bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015 af te zien en voor de bouw van een Aldi supermarkt op het Retailpark geen omgevingsvergunning te verlenen.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



T.E.P.A. Lam
advocaat

Bijlage(n): 4

Hekkelman Advocaten & Notarissen

BIJLAGE 1



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

College van burgemeester en wethouder van
Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN
Nederland

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Vooroverlegreactie inzake
voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld /
Cadier en Keer 2015'

BEHANDELD DOOR

JHA Jans

E-MAILADRES

koos.jans@maastricht.nl

DATUM

22 september 2015

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4547

FAXNUMMER

043 - 350 4650

BIJLAGEN

--

ONZE REFERENTIE

UW REFERENTIE

Geacht college,

Op 7 augustus 2015 ontvingen we per email het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015' met het verzoek om voor 31 augustus 2015 te reageren hierop in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg over bestemmingsplannen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de vestiging van een (Aldi)supermarkt bij het retailpark Gronsveld, het aanpassen van de bestemming van de locatie Kampweg en een uitbreiding van de Aldi-vestiging in Cadier en Keer.

Op 3 september 2015 heeft er een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden, tussen de wethouders Aarts en van Grootheest, burgemeester Akkermans en wethouder Custers en Gedeputeerde Teunissen over het dossier Aldi Gronsveld. Hierbij is uwerzijds aan ons toegelicht dat door de gemeente Eijsden-Margraten een terrein aan de Kampweg te Gronsveld is verkocht aan Aldi om ter plaatse een supermarkt te vestigen. Op 1 mei 2015 is door uw college een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de Aldi-supermarkt aan de Kampweg.

Tijdens het voornoemde bestuurlijk overleg is het volgende voorstel aan ons voorgelegd:

- Aldi gaat niet naar Kampweg, maar naar Retailpark Gronsveld;
- Op de locatie Kampweg komt een hotel, gericht op verblijf van fietsers, dat eerst op de locatie Retailpark zou landen;
- Een groter "snelweg" hotelinitiatief op het retailpark Gronsveld gaat niet door;
- Een gedeelte van de detailhandelsbestemming verdwijnt aan de Kampweg (waar eerst circa 20.000 m² detailhandel gerealiseerd zou kunnen worden, resteert ca. 5000 m² detailhandel zonder supermarktmogelijkheden en maximaal 1000 m² per winkel);
- Gevraagd wordt of de gemeente Maastricht achter dit compromis wil staan en geen zienswijze wil indienen tegen wijziging bestemmingsplan Retailpark Gronsveld ten faveure van vestiging van Aldi aldaar.

Ten aanzien van de gevolgde procedure willen wij allereerst opmerken dat deze gang van zaken ons verbaast en onaangenaam verrast. De gebruikelijke en redelijke termijn voor het voeren van (constructief en zinvol) vooroverleg met andere (semi)overheden wiens belangen betrokken zijn bij een ruimtelijk besluit is 6 weken.

Vervolgens wordt tijdens het bestuurlijk overleg uitleg gegeven over het dossier, die bij ons college de nodige vragen en opmerkingen oproept.



DATUM

22 september 2015

Tijdens het bestuurlijk overleg is door uw college aangegeven dat na heroverweging, Aldi en uw college nu tot de conclusie zijn gekomen dat het retailpark Gronsveld qua omgevingskenmerken beter geschikt is dan de Kampweg. Er is echter strijdigheid met het op die locatie vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', dus dat plan zal moeten worden aangepast of vernieuwd. Hierbij heeft uw college de voorwaarde gesteld, dat de planologische ruimte voor detailhandel ter plaatse van de Kampweg gelijktijdig zal worden beperkt tot maximaal 5000 m².

Het roept bij ons vragen op waarom uw college nog geen jaar geleden, op 11 november 2014 dan besloot akkoord te gaan met de verkoop van een deel van de locatie Kampweg aan de Aldi en vervolgens op 1 mei 2015 een omgevingsvergunning verleent voor de bouw van de Aldi-supermarkt.

Het bevreemdt ons ook dat het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' overigens niet aan ons is voorgelegd in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg. Dit terwijl voor de locatie Kampweg in dit bestemmingsplan een zeer ruime bestemming 'Gemengd' is opgenomen, die inhoudt dat het gehele bouwvlak, zo'n 10.000 m² groot, in twee lagen bebouwd zou kunnen worden en volledig met de functie detailhandel zou kunnen worden ingevuld. Nergens in de toelichting van dit bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' wordt over deze locatie met een woord gerept, noch wordt de ruime bestemming onderbouwd met (wettelijk vereist) onderzoek naar relevante aspecten. Ook de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking, verplicht sinds 1 oktober 2012, ontbreekt.

Tegen het vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', zijn destijds door de gemeente Maastricht en de provincie Limburg vooroverlegreacties en zienswijzen kenbaar gemaakt en uiteindelijk beroep ingesteld, net als ondernemers van Maastricht Zuidoost én van centrumplan Eijsden. De provincie Limburg en ons college hebben destijds steeds gewezen op het belang van een gezamenlijke gebiedsvisie van Maastricht en Eijsden, waar het detailhandelsbeleid uitdrukkelijk deel van zou moeten uitmaken. In haar zienswijze gaf de Provincie Limburg zelfs aan niet te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' bij gebreke aan een dergelijke noodzakelijk geachte gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is nooit tot stand gekomen en nu dreigt de geschiedenis zich te herhalen.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' was het standpunt van uw college dat er alleen sprake zou mogen zijn van PDV/GDV en werd zelfs uitdrukkelijk in de toelichting opgenomen, dat uit distributieplanologisch onderzoek bleek dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en dat de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden, blijkt dit nu totaal anders te zijn.

In het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015', wordt in paragraaf 3.2.2. door uw college aangegeven dat 'de beoogde supermarktverplaatsing niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (wettelijke verplichte toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gesteld wordt het betreft de verplaatsing van een bestaande (vergunde) supermarkt naar een bouwperceel waar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' reeds detailhandel en overige stedelijke voorzieningen mochten worden gerealiseerd. Het bouwvlak in bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' wordt slechts beperkt uitgebreid (met 325 m²) terwijl het bouwvlak aan de Kampweg wordt teruggebracht tot maximaal 5.000 m², aldus de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt. Uw college constateert, dat daarmee een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Ons inziens biedt de wet geen grondslag voor een dergelijke saldo-benadering. Recente jurisprudentie over de uitleg van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' geeft aan dat de Afdeling bestuursrechtspraak dit begrip ruim interpreteert. Indien sprake is van een functieverandering dan



DATUM

22 september 2015

wel een aanvullende of nieuwe aanduiding, dan zal al snel worden geoordeeld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat geldt des te meer indien wordt voorzien in aanvullende of geheel nieuwe bebouwing om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook als een plan enkel voorziet in nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingsmogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein, wordt aangenomen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Eind 2014 heeft de provincie de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel onder voorwaarden in het POL opgenomen via de volgende passage.

‘Gelet op schaalvergroting en toenemende vraag naar auto-bereikbaarheid is gevraagd de mogelijkheid te openen voor de ontwikkeling van solitaire vestigingen van discountsupermarkten langs uitvalswegen. Dit past niet bij het principe voor de ontwikkeling van detailhandel in het POL. Dat zet in op compacte winkelgebieden en clustering van winkels, gezien de snel oplopende leegstand in winkelgebieden, die ook een bedreiging betekent voor de leefbaarheid. Er zijn ook prima voorbeelden van goede inpassing in of aan de rand van winkelgebieden. Alleen in uitzonderlijke gevallen en onder een aantal expliciete voorwaarden kan er ruimte worden geboden in winkelgebieden voor doelgerichte aankopen aan de rand van stad.’

Hierover heeft geen overleg plaatsgevonden en aanliggende gemeenten zijn niet in de gelegenheid geweest zich hierover uit te spreken. Ook is op geen enkele wijze onderbouwd waarom in de onderhavige situatie sprake is van een uitzonderlijk geval.

Maastricht kent van oudsher een fijnmazige winkelstructuur. In het vigerende detailhandelsbeleid (2008) wordt die structuur uitgebreid beschreven en beleidsmatig onderschreven. Voor Maastricht Zuid Oost bestaat deze structuur uit een stadsdeelcentrum/wijkwinkelcentrum Heer en twee buurtwinkelcentra ‘de Heeg’ en ‘de Beente’. Daarnaast zijn er twee solitaire supermarkten gelegen aan de Scharnerweg en aan het Kardinaal van Rosseplein. Verplaatsing van de Aldi uit winkelcentrum de Heeg betekent een gevoelige aderlating voor dat centrum en een aanslag op de detailhandelstructuur voor de omringende woonwijken. We vragen ons ook af wat het effect zal zijn op de nieuwe centrumontwikkeling van Eijsden. Niet alleen krijgt de Aldi een grotere regiofunctie (en dus aanzuigingskracht op de regio), maar ook verandert de functie van het Retailpark Gronsveld van winkelcentrum voor doelgerichte aankopen in winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Dit staat onzes inziens haaks op het beleid in het POL, zoals hierboven omschreven.

In het vigerend POL zijn teksten opgenomen die, onder voorwaarden, een opening bieden voor het verplaatsen van supermarkten zoals:

- Voor supermarkt die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen is in uitzonderingsgevallen vestiging buiten winkelconcentraties mogelijk. Het vraagt wel een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.

Voor deze situatie en casus is dit echter niet onderbouwd in het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.



DATUM
22 september 2015

Verder is vestiging van detailhandel op een dergelijke locatie niet voor de hand liggend vanuit de rode draad van het POL (= dynamisch voorraadbeheer) en de ladder voor duurzame verstedelijking. Dynamisch voorraadbeheer geeft aan dat een ontwikkeling die ruimte biedt voor nieuwe voorraad gepaard moet gaan met het verdwijnen van *bestaande* voorraad elders in de regio. Het dynamisch voorraadbeheer past weer goed in de filosofie van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gevestigd in bestaand stedelijk gebied of aansluitend daarop en bij voorkeur in stedelijke centra. Uitbreiding van winkelaanbod is alleen gewenst als de marktruimte in het verzorgingsgebied wordt aangetoond, het past binnen de regionale visie en het de vitaliteit in binnensteden niet aantast.

Ter uitwerking van het POL is onlangs een traject gestart om te komen tot een regionale retailvisie. De provincie zet in op het afronden van een bestuursakkoord hierover met de betrokken gemeenten in december 2015. Voor deze uitwerking heeft de Provincie de trekkersrol bij de gemeenten gelegd. Het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan en de aanpak van uw college van dit dossier loopt volstrekt voor op dit gezamenlijke integrale traject en ondermijnt de totstandkoming van een deugdelijke gezamenlijke retailvisie.

Samenvattend moeten wij concluderen, dat wij ontevreden zijn over het proces waar de gemeente Eijsden-Margraten in dit dossier voor heeft gekozen. Uw college heeft actief meegewerkt om de nu voorliggende ontwikkeling te laten ontstaan door ter plaatse van de Kampweg een ruime bestemming op te nemen en de gronden te verkopen, in de wetenschap dat dit strijdig is met bestaand en vooruitlopend op nog te formuleren nieuw beleid. Juist vanwege de voorgeschiedenis had uw college zich terdege moeten realiseren, dat deze ontwikkeling bij de gemeente Maastricht niet zonder meer op de gevraagde medewerking kon rekenen. Wij betreuren het dat u voor deze aanpak heeft gekozen en zijn van mening dat dit niet de manier is waarop buurgemeenten met elkaar moeten omgaan.

Op dit moment volstaan wij in het kader van het vooroverleg met het bovenstaande, alhoewel de plantoelichting op diverse punten vragen oproept en er op diverse onderdelen in de toelichting de benodigde informatie en onderzoek nog ontbreekt, blijkens de aanduidingen 'PM'. Wij behouden ons het recht voor om zo nodig een zienswijze kenbaar te maken. Wij gaan ervan uit dat u ons verder actief zal informeren over het verdere verloop van de procedure, zoals te doen gebruikelijk.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,

Hekkelman Advocaten & Notarissen

BIJLAGE 2



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

College van Burgemeester en wethouders van de
gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN
Nederland

Mede per fax: 043-4588400

ONDERWERP
Bezwaar omgevingsvergunning tijdelijke Aldi-
supermarkt

BEHANDELD DOOR
J.H.J. Jans

E-MAILADRES
koos.jans@maastricht.nl

DATUM
17 november 2015

VERZONDEN 18 NOV. 2015

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4547

FAXNUMMER
043 - 350 4650

MINUUT
+ faxbestij 13.11.15

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

BIJLAGEN
✓ 1

ONZE REFERENTIE

2015.39752

UW REFERENTIE

Geacht college,

Bij dezen maken wij bezwaar tegen het besluit van 9 november 2015 tot verlening van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt op Retailpark A2 Gronsveld op het perceel Burgemeester Frans Cortenraadstraat 12 B in Gronsveld.

Wij achten ons door dit besluit van uw College geschaad in onze belangen, vanwege de te verwachten onaanvaardbare effecten (leegstand) van dit besluit op de winkelstructuur in het zuidelijke gedeelte van onze gemeente.

Op 7 augustus 2015 ontvingen wij per email het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/ Cadier en Keer 2015' met het verzoek om voor 31 augustus 2015 te reageren hierop in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg over bestemmingsplannen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de vestiging van een (Aldi)supermarkt bij het retailpark Gronsveld, het aanpassen van de bestemming van de locatie Kampweg en een uitbreiding van de Aldi-vestiging in Cadier en Keer. Bij brief van 25 september 2015 (bijlage 1) hebben wij onze inspraakreactie kenbaar gemaakt aan uw college.

Het bestreden besluit

In de voorliggende omgevingsvergunning van 9 november 2015 wordt het volgende overwogen:

'Ruimtelijke afweging

De aanvraag ziet op een tijdelijke Aldi vestiging in een (nood)gebouw op de parkeerplaatsen van het Retailpark A2 Gronsveld voor de duur van 2 jaar. Het tijdelijke bouwwerk ten behoeve van de tijdelijke Aldi vestiging wordt opgericht vooruitlopend op de vestiging van een definitieve Aldi zuidelijker gelegen op het Retailpark A2 Gronsveld.

De permanente behoefte bestaat voor het realiseren van een Aldi op het Retailpark A2 Gronsveld. Middels de tijdelijke vestiging in dit (nood)gebouw wordt de supermarkt ondergebracht in afwachting van een definitieve huisvestingssituatie op het zuidelijke gedeelte van het voornoemde Retailpark.

Op de vigerende bestemming 'Gemengd' is ter plaatse van de voorgenomen plaatsing van de tijdelijke Aldi vestiging geen bouwvlak opgenomen. De positionering van het gebouw, in de uithoek



DATUM

16 november 2015

van de huidige parkeerplaats, zorgt ervoor dat er voldoende afstand is van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het retailpark.

Er wordt weliswaar een toevoeging van detailhandel in de vorm van een supermarkt toegestaan, echter past dit binnen de kaders van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het zuidelijke gedeelte van de locatie.

Met deze situering wordt er beoogd de huidige verkeersstroom op het terrein zo optimaal mogelijk te laten blijven doorgaan. Het inrichten van dit gedeelte van het terrein heeft geen nadelige gevolgen voor de huidige activiteiten op en naast het terrein.

Ruimtelijk kan er worden gesteld dat door deze tijdelijke vestiging geen onaanvaardbare aantasting van de omgeving plaatsvindt.'

Tevens wordt overwogen:

'Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.'

Strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en beginsel van deugdelijke motivering

De omgevingsvergunning is onzorgvuldig voorbereid en volstrekt onvoldoende gemotiveerd en op het punt van nut en noodzaak van deze tijdelijke locatie, de invloed van de tijdelijke vestiging van de Aldi op de regionale verzorgingsstructuur, de aanvaardbaarheid van de tijdelijke vestiging op grond van rijks- en provinciaal beleid, de inpasbaarheid in de omgeving en de invloed van het plan op mobiliteit en de parkeerbalans ter plaatse.

De motivering van de tijdelijke Aldi vestiging is volgens uw overwegingen gelegen in het feit dat ter plaatse een permanente Aldi-supermarkt mogelijk gemaakt zal worden. Ten aanzien van zowel de tijdelijke als de permanente vestiging van een Aldi-supermarkt ter plaatse hebben wij de volgende bezwaren aan u kenbaar gemaakt:

Ten aanzien van de gevolgde procedure willen wij allereerst opmerken dat deze gang van zaken ons verbaast en onaangenaam verrast. Tijdens bestuurlijk overleg met onze gemeente is door uw college aangegeven dat na heroverweging, Aldi en uw college nu tot de conclusie zijn gekomen dat het retailpark Gronsveld qua omgevingskenmerken beter geschikt is dan de Kampweg. Er is echter strijdigheid met het op die locatie (recent vastgesteld) vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', dus dat plan zal moeten worden aangepast of vernieuwd. Hierbij heeft uw college de voorwaarde gesteld, dat de planologische ruimte voor detailhandel ter plaatse van de Kampweg gelijktijdig zal worden beperkt tot maximaal 5000 m².

Het roept bij ons vragen op waarom uw college nog geen jaar geleden, op 11 november 2014 dan besloot akkoord te gaan met de verkoop van een deel van de locatie Kampweg aan de Aldi en vervolgens op 1 mei 2015 een omgevingsvergunning verleent voor de bouw van de Aldi-supermarkt.

Tegen het vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', zijn destijds door de gemeente Maastricht en de provincie Limburg vooroverlegreacties en zienswijzen kenbaar gemaakt en uiteindelijk beroep ingesteld, net als ondernemers van Maastricht Zuidoost én van centrumplan Eijsden. De provincie Limburg en ons college hebben destijds steeds gewezen op het belang van een gezamenlijke gebiedsvisie van Maastricht en Eijsden, waar het detailhandelsbeleid uitdrukkelijk deel van zou



DATUM
16 november 2015

moeten uitmaken. In haar zienswijze gaf de Provincie Limburg zelfs aan niet te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' bij gebreke aan een dergelijke noodzakelijk geachte gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is nooit tot stand gekomen en nu dreigt de geschiedenis zich te herhalen.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' was het standpunt van uw college dat er alleen sprake zou mogen zijn van PDV/GDV en werd zelfs uitdrukkelijk in de toelichting opgenomen, dat uit distributieplanologisch onderzoek bleek dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en dat de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden, blijkt dit standpunt nu totaal anders te zijn, terwijl noch in het voorontwerpbestemmingsplan, noch in de voorliggende omgevingsvergunning een gemotiveerde heroverweging van dit standpunt plaatsvindt.

Ruimtelijke effecten en Ladder van duurzame verstedelijking

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015', is in paragraaf 3.2.2. door uw college aangegeven dat 'de beoogde supermarktverplaatsing niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (wettelijke verplichte toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gesteld wordt dat het de verplaatsing betreft van een bestaande (vergunde) supermarkt naar een bouwperceel waar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' al detailhandel en overige stedelijke voorzieningen mochten worden gerealiseerd. Het bouwvlak in bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' wordt slechts beperkt uitgebreid (met 325 m²) terwijl het bouwvlak aan de Kampweg wordt teruggebracht tot maximaal 5.000 m², aldus de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt. Uw college constateert, dat daarmee een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Ons inziens biedt de wet geen grondslag voor een dergelijke saldo-benadering. Recente jurisprudentie over de uitleg van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' geeft aan dat de Afdeling bestuursrechtspraak dit begrip ruim interpreteert. Indien sprake is van een functieverandering dan wel een aanvullende of nieuwe aanduiding, dan zal al snel worden geoordeeld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat geldt des te meer indien wordt voorzien in aanvullende of geheel nieuwe bebouwing om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook als een plan enkel voorziet in nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingsmogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein, wordt aangenomen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de tijdelijke vestiging van de Aldi-supermarkt wordt nu gebruik gemaakt van artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, op grond waarvan een toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro weliswaar niet vereist is, echter gezien de ontbrekende en ondeugdelijke motivering van het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt bestaat er geenszins zekerheid over een definitieve vestiging van de Aldi-supermarkt op het A2-retailpark. Het voorsorteren hierop door middel van het toestaan van een tijdelijke vestiging van een Aldi-supermarkt is derhalve voorbarig en onvoldoende gemotiveerd.

Daarnaast is het zo, dat hoewel een toets aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro formeel niet aan de orde is bij toepassing van artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Bor, er wel degelijk een materiële, met de 'Laddertoets' vergelijkbare toetsing had moeten plaatsvinden. Dit vanwege de toepasselijkheid van artikel 2:12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin is bepaald dat als eerste voorwaarde geldt dat de beoogde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het bestreden besluit ontbreekt deze afweging volledig. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de vraag wat de effecten zijn van het besluit op de regionale winkelstructuur en meer in het bijzonder op de winkelstructuur in het zuidelijke deel van Maastricht.



DATUM

16 november 2015

Rijks- en provinciaal beleid

Tevens wordt gesteld in de ruimtelijke afweging van de omgevingsvergunning dat er geen sprake is van strijd met rijks- of provinciaal beleid. Ook op dit punt is het besluit onvoldoende gemotiveerd. Hier is ons inziens wel degelijk sprake van strijd met het provinciaal beleid.

Eind 2014 heeft de provincie de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel onder voorwaarden in het POL opgenomen via de volgende passage.

'Gelet op schaalvergroting en toenemende vraag naar auto-bereikbaarheid is gevraagd de mogelijkheid te openen voor de ontwikkeling van solitaire vestigingen van discountsupermarkten langs uitvalswegen. Dit past niet bij het principe voor de ontwikkeling van detailhandel in het POL. Dat zet in op compacte winkelgebieden en clustering van winkels, gezien de snel oplopende leegstand in winkelgebieden, die ook een bedreiging betekent voor de leefbaarheid. Er zijn ook prima voorbeelden van goede inpassing in of aan de rand van winkelgebieden. Alleen in uitzonderlijke gevallen en onder een aantal expliciete voorwaarden kan er ruimte worden geboden in winkelgebieden voor doelgerichte aankopen aan de rand van stad.'

Hierover heeft geen overleg plaatsgevonden en aanliggende gemeenten zijn niet in de gelegenheid geweest zich hierover uit te spreken. Ook is op geen enkele wijze onderbouwd waarom in de onderhavige situatie sprake is van een uitzonderlijk geval.

Maastricht kent van oudsher een fijnmazige winkelstructuur. In het vigerende detailhandelsbeleid (2008) wordt die structuur uitgebreid beschreven en beleidsmatig onderschreven. Voor Maastricht Zuid Oost bestaat deze structuur uit een stadsdeelcentrum/wijkwinkelcentrum Heer en twee buurtwinkelcentra 'de Heeg' en 'de Beente'. Daarnaast zijn er twee solitaire supermarkten gelegen aan de Scharnerweg en aan het Kardinaal van Rosseplein. Verplaatsing van de Aldi uit winkelcentrum de Heeg betekent een gevoelige aderlating voor dat centrum en een aanslag op de detailhandelstructuur voor de omringende woonwijken. We vragen ons ook af wat het effect zal zijn op de nieuwe centrumontwikkeling van Eijdsen. Niet alleen krijgt de Aldi een grotere regiofunctie (en dus aanzuigingskracht op de regio), maar ook verandert de functie van het Retailpark Gronsveld van winkelcentrum voor doelgerichte aankopen in winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Dit staat ons inziens haaks op het beleid in het POL, zoals hierboven omschreven.

In het vigerend POL zijn teksten opgenomen die, onder voorwaarden, een opening bieden voor het verplaatsen van supermarkten zoals:

- Voor supermarkt die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen is in uitzonderingsgevallen vestiging buiten winkelconcentraties mogelijk. Het vraagt wel een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.



DATUM
16 november 2015

Verder is vestiging van detailhandel op een dergelijke locatie niet voor de hand liggend vanuit de rode draad van het POL (= dynamisch voorraadbeheer) en de ladder voor duurzame verstedelijking. Dynamisch voorraadbeheer geeft aan dat een ontwikkeling die ruimte biedt voor nieuwe voorraad gepaard moet gaan met het verdwijnen van *bestaande* voorraad elders in de regio. Het dynamisch voorraadbeheer past weer goed in de filosofie van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gevestigd in bestaand stedelijk gebied of aansluitend daarop en bij voorkeur in stedelijke centra. Uitbreiding van winkelaanbod is alleen gewenst als de marktruimte in het verzorgingsgebied wordt aangetoond, het past binnen de regionale visie en het de vitaliteit in binnensteden niet aantast.

Ter uitwerking van het POL is onlangs een traject gestart om te komen tot een regionale retailvisie. De provincie zet in op het afronden van een bestuursakkoord hierover met de betrokken gemeenten in december 2015. Voor deze uitwerking heeft de Provincie de trekkersrol bij de gemeenten gelegd. Het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan en de aanpak van uw college van dit dossier loopt volstrekt voor op dit gezamenlijke integrale traject en ondermijnt de totstandkoming van een deugdelijke gezamenlijke retailvisie.

Noch in het voorontwerpbestemmingsplan, noch in de nu voorliggende omgevingsvergunning voor de tijdelijke vestiging van de Aldi-supermarkt vindt een afdoende afweging plaats van het plan ten opzichte van het bovenbeschreven provinciale beleid.

Conclusie

Wij behouden ons het recht voor om dit bezwaarschrift aan te vullen.

Wij verzoeken u ons afschriften te doen toekomen van alle bij de omgevingsvergunning behorende bijlagen, van de gesloten planschadeovereenkomst, alle blijkens pagina 3 van de vergunning nog door Aldi in te dienen gegevens en bescheiden, van de melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer d.d. 9 oktober 2015 en de gebruiksmelding d.d. 9 oktober 2015.

Wij zijn van mening dat bestreden besluit op onjuiste gronden is genomen en dat ons bezwaarschrift gegrond is. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning voor de tijdelijke Aldi-vestiging ter plaatse in heroverweging te weigeren.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

E. de Boeye
Teammanager Ontwerp

Afschrift: stellen



Gemeente Maastricht

MINUUT

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

College van burgemeester en wethouder van
Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN
Nederland

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Vooroverlegreactie inzake
voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld /
Cadier en Keer 2015'

BEHANDELD DOOR

JHA Jans

DATUM

24 september 2015

VERZONDEN 25 SEP. 2015

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4547

BIJLAGEN

--

ONZE REFERENTIE

2015-32907

E-MAILADRES

koos.jans@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 4650

UW REFERENTIE

Geacht college,

Op 7 augustus 2015 ontvingen we per email het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015' met het verzoek om voor 31 augustus 2015 te reageren hierop in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg over bestemmingsplannen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de vestiging van een (Aldi)supermarkt bij het retailpark Gronsveld, het aanpassen van de bestemming van de locatie Kampweg en een uitbreiding van de Aldi-vestiging in Cadier en Keer.

Op 3 september 2015 heeft er een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden, tussen de wethouders Aarts en van Grootheest, burgemeester Akkermans en wethouder Custers en Gedeputeerde Teunissen over het dossier Aldi Gronsveld. Hierbij is uwerzijds aan ons toegelicht dat door de gemeente Eijsden-Margraten een terrein aan de Kampweg te Gronsveld is verkocht aan Aldi om ter plaatse een supermarkt te vestigen. Op 1 mei 2015 is door uw college een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de Aldi-supermarkt aan de Kampweg.

Tijdens het voornoemde bestuurlijk overleg is het volgende voorstel aan ons voorgelegd:

- Aldi gaat niet naar Kampweg, maar naar Retailpark Gronsveld;
- Op de locatie Kampweg komt een hotel, gericht op verblijf van fietsers, dat eerst op de locatie Retailpark zou landen;
- Een groter "snelweg" hotelinitiatief op het retailpark Gronsveld gaat niet door;
- Een gedeelte van de detailhandelsbestemming verdwijnt aan de Kampweg (waar eerst circa 20.000 m² detailhandel gerealiseerd zou kunnen worden, resteert ca. 5000 m² detailhandel zonder supermarktmogelijkheden en maximaal 1000 m² per winkel);
- Gevraagd wordt of de gemeente Maastricht achter dit compromis wil staan en geen zienswijze wil indienen tegen wijziging bestemmingsplan Retailpark Gronsveld ten faveure van vestiging van Aldi aldaar.

Ten aanzien van de gevolgde procedure willen wij allereerst opmerken dat deze gang van zaken ons verbaast en onaangenaam verrast. De gebruikelijke en redelijke termijn voor het voeren van (constructief en zinvol) vooroverleg met andere (semi)overheden wiens belangen betrokken zijn bij een ruimtelijk besluit is 6 weken.

Vervolgens wordt tijdens het bestuurlijk overleg uitleg gegeven over het dossier, die bij ons college de nodige vragen en opmerkingen oproept.



DATUM
22 september 2015

Tijdens het bestuurlijk overleg is door uw college aangegeven dat na heroverweging, Aldi en uw college nu tot de conclusie zijn gekomen dat het retailpark Gronsveld qua omgevingskenmerken beter geschikt is dan de Kampweg. Er is echter strijdigheid met het op die locatie vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', dus dat plan zal moeten worden aangepast of vernieuwd. Hierbij heeft uw college de voorwaarde gesteld, dat de planologische ruimte voor detailhandel ter plaatse van de Kampweg gelijktijdig zal worden beperkt tot maximaal 5000 m².

Het roept bij ons vragen op waarom uw college nog geen jaar geleden, op 11 november 2014 dan besloot akkoord te gaan met de verkoop van een deel van de locatie Kampweg aan de Aldi en vervolgens op 1 mei 2015 een omgevingsvergunning verleent voor de bouw van de Aldi-supermarkt.

Het bevreemdt ons ook dat het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijkholt 2013' overigens niet aan ons is voorgelegd in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg. Dit terwijl voor de locatie Kampweg in dit bestemmingsplan een zeer ruime bestemming 'Gemengd' is opgenomen, die inhoudt dat het gehele bouwvlak, zo'n 10.000 m² groot, in twee lagen bebouwd zou kunnen worden en volledig met de functie detailhandel zou kunnen worden ingevuld. Nergens in de toelichting van dit bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijkholt 2013' wordt over deze locatie met een woord gerept, noch wordt de ruime bestemming onderbouwd met (wettelijk vereist) onderzoek naar relevante aspecten. Ook de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking, verplicht sinds 1 oktober 2012, ontbreekt.

Tegen het vigerend bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', zijn destijds door de gemeente Maastricht en de provincie Limburg vooroverlegreacties en zienswijzen kenbaar gemaakt en uiteindelijk beroep ingesteld, net als ondernemers van Maastricht Zuidoost én van centrumplan Eijsden. De provincie Limburg en ons college hebben destijds steeds gewezen op het belang van een gezamenlijke gebiedsvisie van Maastricht en Eijsden, waar het detailhandelsbeleid uitdrukkelijk deel van zou moeten uitmaken. In haar zienswijze gaf de Provincie Limburg zelfs aan niet te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' bij gebreke aan een dergelijke noodzakelijk geachte gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is nooit tot stand gekomen en nu dreigt de geschiedenis zich te herhalen.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' was het standpunt van uw college dat er alleen sprake zou mogen zijn van PDV/GDV en werd zelfs uitdrukkelijk in de toelichting opgenomen, dat uit distributieplanologisch onderzoek bleek dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en dat de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden, blijkt dit nu totaal anders te zijn.

In het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015', wordt in paragraaf 3.2.2. door uw college aangegeven dat 'de beoogde supermarktverplaatsing niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (wettelijke verplichte toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gesteld wordt het betreft de verplaatsing van een bestaande (vergunde) supermarkt naar een bouwperceel waar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' reeds detailhandel en overige stedelijke voorzieningen mochten worden gerealiseerd. Het bouwvlak in bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' wordt slechts beperkt uitgebreid (met 325 m²) terwijl het bouwvlak aan de Kampweg wordt teruggebracht tot maximaal 5.000 m², aldus de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt. Uw college constateert, dat daarmee een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Ons inziens biedt de wet geen grondslag voor een dergelijke saldo-benadering. Recente jurisprudentie over de uitleg van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' geeft aan dat de Afdeling bestuursrechtspraak dit begrip ruim interpreteert. Indien sprake is van een functieverandering dan



DATUM
22 september 2015

wel een aanvullende of nieuwe aanduiding, dan zal al snel worden geoordeeld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat geldt des te meer indien wordt voorzien in aanvullende of geheel nieuwe bebouwing om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook als een plan enkel voorziet in nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingsmogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein, wordt aangenomen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Eind 2014 heeft de provincie de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel onder voorwaarden in het POL opgenomen via de volgende passage.

'Gelet op schaalvergroting en toenemende vraag naar auto-bereikbaarheid is gevraagd de mogelijkheid te openen voor de ontwikkeling van solitaire vestigingen van discountsupermarkten langs uitvalswegen. Dit past niet bij het principe voor de ontwikkeling van detailhandel in het POL. Dat zet in op compacte winkelgebieden en clustering van winkels, gezien de snel oplopende leegstand in winkelgebieden, die ook een bedreiging betekent voor de leefbaarheid. Er zijn ook prima voorbeelden van goede inpassing in of aan de rand van winkelgebieden. Alleen in uitzonderlijke gevallen en onder een aantal expliciete voorwaarden kan er ruimte worden geboden in winkelgebieden voor doelgerichte aankopen aan de rand van stad.'

Hierover heeft geen overleg plaatsgevonden en aanliggende gemeenten zijn niet in de gelegenheid geweest zich hierover uit te spreken. Ook is op geen enkele wijze onderbouwd waarom in de onderhavige situatie sprake is van een uitzonderlijk geval.

Maastricht kent van oudsher een fijnmazige winkelstructuur. In het vigerende detailhandelsbeleid (2008) wordt die structuur uitgebreid beschreven en beleidsmatig onderschreven. Voor Maastricht Zuid Oost bestaat deze structuur uit een stadsdeelcentrum/wijkwinkelcentrum Heer en twee buurtwinkelcentra 'de Heeg' en 'de Beente'. Daarnaast zijn er twee solitaire supermarkten gelegen aan de Scharnerweg en aan het Kardinaal van Rosseplein. Verplaatsing van de Aldi uit winkelcentrum de Heeg betekent een gevoelige aderlating voor dat centrum en een aanslag op de detailhandelstructuur voor de omringende woonwijken. We vragen ons ook af wat het effect zal zijn op de nieuwe centrumontwikkeling van Eijsden. Niet alleen krijgt de Aldi een grotere regiofunctie (en dus aanzuigingskracht op de regio), maar ook verandert de functie van het Retailpark Gronsveld van winkelcentrum voor doelgerichte aankopen in winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Dit staat onzes inziens haaks op het beleid in het POL, zoals hierboven omschreven.

In het vigerend POL zijn teksten opgenomen die, onder voorwaarden, een opening bieden voor het verplaatsen van supermarkten zoals:

- Voor supermarkt die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen is in uitzonderingsgevallen vestiging buiten winkelconcentraties mogelijk. Het vraagt wel een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.

Voor deze situatie en casus is dit echter niet onderbouwd in het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.



DATUM
22 september 2015

Verder is vestiging van detailhandel op een dergelijke locatie niet voor de hand liggend vanuit de rode draad van het POL (= dynamisch voorraadbeheer) en de ladder voor duurzame verstedelijking. Dynamisch voorraadbeheer geeft aan dat een ontwikkeling die ruimte biedt voor nieuwe voorraad gepaard moet gaan met het verdwijnen van *bestaande* voorraad elders in de regio. Het dynamisch voorraadbeheer past weer goed in de filosofie van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gevestigd in bestaand stedelijk gebied of aansluitend daarop en bij voorkeur in stedelijke centra. Uitbreiding van winkelaanbod is alleen gewenst als de marktruimte in het verzorgingsgebied wordt aangetoond, het past binnen de regionale visie en het de vitaliteit in binnensteden niet aantast.

Ter uitwerking van het POL is onlangs een traject gestart om te komen tot een regionale retailvisie. De provincie zet in op het afronden van een bestuursakkoord hierover met de betrokken gemeenten in december 2015. Voor deze uitwerking heeft de Provincie de trekkersrol bij de gemeenten gelegd. Het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan en de aanpak van uw college van dit dossier loopt volstrekt voor op dit gezamenlijke integrale traject en ondermijnt de totstandkoming van een deugdelijke gezamenlijke retailvisie.

Samenvattend moeten wij concluderen, dat wij ontevreden zijn over het proces waar de gemeente Eijsden-Margraten in dit dossier voor heeft gekozen. Uw college heeft actief meegewerkt om de nu voorliggende ontwikkeling te laten ontstaan door ter plaatse van de Kampweg een ruime bestemming op te nemen en de gronden te verkopen, in de wetenschap dat dit strijdig is met bestaand en vooruitlopend op nog te formuleren nieuw beleid. Juist vanwege de voorgeschiedenis had uw college zich terdege moeten realiseren, dat deze ontwikkeling bij de gemeente Maastricht niet zonder meer op de gevraagde medewerking kon rekenen. Wij betreuren het dat u voor deze aanpak heeft gekozen en zijn van mening dat dit niet de manier is waarop buurgemeenten met elkaar moeten omgaan.

Op dit moment volstaan wij in het kader van het vooroverleg met het bovenstaande, alhoewel de plantoelichting op diverse punten vragen oproept en er op diverse onderdelen in de toelichting de benodigde informatie en onderzoek nog ontbreekt, blijkens de aanduidingen 'PM'. Wij behouden ons het recht voor om zo nodig een zienswijze kenbaar te maken. Wij gaan ervan uit dat u ons verder actief zal informeren over het verdere verloop van de procedure, zoals te doen gebruikelijk.

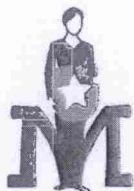
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,

bl.  



Gemeente Maastricht

KOPIE

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Rechtbank Limburg, locatie Roermond
t.a.v. Afdeling voorlopige voorzieningen
Postbus 950
6040 AZ ROERMOND
Nederland

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

Mede per fax: 0475 – 35 25 63

ONDERWERP

Verzoek om voorlopige voorziening tijdelijke Aldi-vestiging Gronsveld

DATUM

17 november 2015

BEHANDELD DOOR

J.H.J. Jans

VERZONDEN 18 NOV. 2015

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4547

E-MAILADRES

koos.jans@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 4650

BIJLAGEN

1

ONZE REFERENTIE

2015.39753

UW REFERENTIE

Edelachtbare heer, vrouwe

Bij besluit van 9 november 2015 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten (verder: het College) een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt op Retailpark A2 Gronsveld; meer specifiek aan het adres Burgemeester Frans Cortenraadstraat 12 B te Gronsveld.

Bij brief van 17 november 2016 (bijlage 1) hebben wij tegen genoemd besluit tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift ingediend.

Wij achten ons door het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten geschaad in onze belangen.

Bij deze dienen wij een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ex artikel 8:81 Awb in en wel meer concreet wordt door ons verzocht om over te gaan tot schorsing van het bestreden besluit.

Concreet wordt verzocht om het bestreden besluit, inhoudende de verlening van een omgevingsvergunning, te schorsen voor een periode van zes weken gerekend vanaf het moment dat het besluit op bezwaar wordt genomen.

Procedure stand van zaken

Het College heeft een voorontwerp-bestemmingsplan "Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015" opgesteld. In dat kader heeft het College ons in de gelegenheid gesteld om voor 31 augustus 2015 te reageren op dit voorontwerp-bestemmingsplan. Van die mogelijkheid hebben wij gebruik gemaakt.

Er is een reactie door ons ingediend in het kader van het bestemmingsplan en dat plan maakt thans nog deel uit van een bestemmingsplanprocedure, waarvan de formele procedure nog niet eens gestart is: het ontwerpbestemmingsplan is nog niet ter inzage gelegd. Het is op het moment van verlening van deze omgevingsvergunning geenszins duidelijk of het bestemmingsplan uiteindelijk de eindstreep zal halen.



DATUM
17 november 2015

Voormeld bestemmingsplan ziet overigens op het mogelijk maken van een Aldi (supermarkt) bij het retailpark Gronsveld, het aanpassen van de bestemming van de locatie Kampweg en een uitbreiding van de huidige Aldi-vestiging te Cadier en Keer. Voor het thans voorliggende verzoek is met name van belang de locatie te Gronsveld.

Wij achten het niet juist dat (nu reeds) een omgevingsvergunning wordt verleend voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt op Retailpark A2 Gronsveld en menen dat de bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen.

Inhoudelijke bezwaren

Voor wat betreft de inhoudelijke bezwaren verwijzen wij in eerste instantie naar de inhoud van het bezwaarschrift zoals dat recentelijk door ons werd ingediend. De in dat bezwaarschrift opgenomen bezwaargronden maken aldus integraal deel uit van het thans voorliggende verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening.

De omgevingsvergunning is onzorgvuldig voorbereid en volstrekt onvoldoende gemotiveerd op het punt van nut en noodzaak van deze tijdelijke locatie, de invloed van de tijdelijke vestiging van de Aldi op de regionale verzorgingsstructuur, de aanvaardbaarheid van de tijdelijke vestiging op grond van Rijks- en provinciaal beleid, de inpasbaarheid in de omgeving en de invloed van het plan op mobiliteit en de parkeerbalans ter plaatse.

Wij menen dat onze bezwaren gegrond zijn en dat de omgevingsvergunning niet had kunnen worden verleend. Uiteraard zullen wij onze bezwaren nog nader toelichten tijdens de behandeling van dit verzoek.

Spoedeisend belang

Ingevolge artikel 8:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), kan, indien tegen een besluit bij de rechtbank voorafgaand aan een mogelijk beroep bij de rechtbank, bezwaar is gemaakt, de voorzieningenrechter van de rechtbank die bevoegd kan worden in de hoofdzaak op verzoek een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor zover deze toetsing meebrengt dat een oordeel wordt gegeven over het geschil in de bodemprocedure, heeft dit oordeel een voorlopig karakter en bindt dit uw rechtbank niet bij haar beslissing in die procedure.

Aangezien tijdig bezwaar is gemaakt tegen het besluit waarop het verzoek betrekking heeft en uw rechtbank in de hoofdzaak bevoegd zal zijn, is voldaan aan het connexiteitsvereiste. Ook overigens is er geen beletsel het verzoek om een voorlopige voorziening ontvankelijk te achten.

Voor zover nodig zullen wij dat nader toelichten.

Gelet op het gegeven dat nu een omgevingsvergunning wordt verleend en het instellen van bezwaar ingevolge artikel 6:16 Awb geen schorsende werking heeft, zien wij ons genoodzaakt om uw voorzitter te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen om zodoende te voorkomen dat de vergunning in werking treedt en er ter zake onomkeerbare situaties ontstaan.

Naar wij hebben begrepen, heeft de aanvrager een omgevingsvergunning ontvangen en heeft de vergunninghouder ook reeds feitelijke (bouw)werkzaamheden verricht (noodgebouw opgericht). Andere belanghebbenden hebben eveneens een bezwaarschrift ingediend en verzocht om het



DATUM
17 november 2015

treffen van een voorlopige voorziening. Van de griffie van uw rechtbank hebben wij begrepen dat u telefonisch contact hebt gehad met vergunninghouder en dat is aangegeven dat de opening van de supermarkt voorzien is op 27 november aanstaande en dat er (nog) geen schorsingsbesluit door uw rechtbank is genomen.

Wij wijzen er op dat aan de zijde van de gemeente Eijsden-Margraten en de vergunninghouder geen rechtens te respecteren belangen aanwezig zijn die onevenredig worden geschaad bij toewijzing van de gevraagde voorziening terwijl afwijzing daarvan zal leiden tot ongewenste onomkeerbare gevolgen c.q. consequenties.

Gevoegde behandeling

Voor zover reeds verzoeken zijn ingediend die zich eveneens richten tot de verleende omgevingsvergunning wordt verzocht om dit verzoek gevoegd te behandelen.

Bij deze geven wij dan ook onze instemming – voor zover vereist – om ons verzoek gelijktijdig met de andere door uw rechtbank ontvangen verzoeken te behandelen.

Processtukken

Mogelijk heeft het College reeds de op de zaak betrekking hebbende stukken ingediend bij uw rechtbank. Mocht dat het geval zijn dan verzoeken wij om toezending van die stukken aan ons College zodat wij die kunnen betrekken bij de nadere motivering van dit verzoek.

Indien en voor zover er nog geen stukken zijn ingediend door het College verzoeken wij u bij deze om eventuele stukken nadat die alsnog worden ingediend zo spoedig mogelijk aan ons te doen komen.

De op zaak betrekking hebbende stukken en de overige correspondentie kan worden gericht aan ons College ter attentie van mw. E. de Boeye.



DATUM
17 november 2015

Conclusie

Wij hebben in het eerder ingediende bezwaarschrift reeds uitgebreid uiteengezet op basis waarvan het bestreden besluit onjuist is genomen.

Gelet op al het vorenstaande zijn wij dan ook van mening dat het besluit op onjuiste gronden is genomen en dat ons bezwaarschrift gegrond is.

Tevens is sprake van een spoedeisend belang dat een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening rechtvaardigt.

Wij verzoeken uw rechtbank dan ook het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening toe te wijzen en het bestreden besluit te schorsen.

Dit verzoek sturen wij uw rechtbank zowel per post als per fax.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Esther de Boeye
Teammanager Ontwerp

TX rapport

P 1

18/11/2015 10:52

Serial No. ASC0021031339

TC: 12019

Geadresseerde	Starttijd	Tijd	Afdr.	Resultaat	Opm.
00434588400	11-18 10:42	00:10:30	014/014	OK	

Opm. IMR: Timer TX, POL: Afuragen, ORG: instelling Origineel formaat, FME: Frame Wissen
 TX, DP6: paginascheiding TX, MIX: Gemengd origineel TX, CALL: Handmatige TX, CSAC:
 CSAC, FWD: Doorsturen, PC: PC-Fax, BND: Dubbelzijdige bandrichting, SP: Speciaal
 origineel, FCODE: F-code, RTX: RS-TX, ALV: Relay, MBX: Vertrouwelijk, BUL: Bulletin, SIP: SIP
 Fax, IPADR: IP-adres fax, I-Fax: Internet Fax

Resultaat OK: Communicatie OK, S-OK: Communicatie stoppen, PW-UIT: Voedingsschakelaar UIT,
 TELEFOON: RX van TEL, NG: Andere fout, Verder: Doorgaan, G. antw: Geen antwoord,
 Weiger: Ontvangst geweigerd, Bezet: Bezet, Gh. vol: Geheugen vol, LOVR: Ontvangstlengte
 over, FOUR: Ontvangen pag. over, FIL: Bestandsfout, DC: Decoder fout,
 MDN: MDN-antwoordfout, DSN: DSN-responsfout,
 AFDRUKKEN: Verplicht geheugen document print,
 WIS: Verplicht geheugen document verwijderen,
 VERZEND.: Verplicht geheugen document verzenden



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

College van Burgemeester en wethouders van de
 gemeente Eijden-Margraten
 Postbus 10
 6269 ZG MARGRATEN
 Nederland

Mede per fax: 043-4588400

ONDERWERP
 Bezwaar omgevingsvergunning tijdelijke Aldi-
 supermarkt

BEHANDELD DOOR
 J.H.J. Jans

E-MAILADRES
 koos.jans@maastricht.nl

DATUM
 17 november 2015
 VERZONDEN 18 NOV. 2015

DOORKIESNUMMER
 043 - 350 4547

FAXNUMMER
 043 - 350 4650

BEZOEKADRES
 Mosae Forum 10
 6211 DW Maastricht

POSTADRES
 Postbus 1992
 6201 BZ Maastricht
 WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

BIJLAGEN
 1

ONZE REFERENTIE

UW REFERENTIE

2015.39752

Geacht college,

Bij dezen maken wij bezwaar tegen het besluit van 9 november 2015 tot verlening van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt op Retailpark A2 Gronsveld op het perceel Burgemeester Frans Cortenraadstraat 12 B in Gronsveld.

Wij achten ons door dit besluit van uw College geschaad in onze belangen, vanwege de te verwachten onaanvaardbare effecten (leegstand) van dit besluit op de winkelstructuur in het zuidelijke gedeelte van onze gemeente.

Op 7 augustus 2015 ontvingen wij per email het voorontwerpbestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/ Cadier en Keer 2015' met het verzoek om voor 31 augustus 2015 te reageren hierop in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg over bestemmingsplannen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de vestiging van een (Aldi)supermarkt bij het retailpark Gronsveld, het aanpassen van de bestemming van de locatie Kampweg en een uitbreiding van de Aldi-vestiging in Cadier en Keer. Bij brief van 25 september 2015 (bijlage 1) hebben wij onze inspraakreactie kenbaar gemaakt aan uw college.

Het bestreden besluit

In de voorliggende omgevingsvergunning van 9 november 2015 wordt het volgende overwogen:

Ruimtelijke afweging

De aanvraag ziet op een tijdelijke Aldi vestiging in een (nood)gebouw op de parkeerplaatsen van het Retailpark A2 Gronsveld voor de duur van 2 jaar. Het tijdelijke bouwwerk ten behoeve van de tijdelijke Aldi vestiging wordt opgericht vooruitlopend op de vestiging van een definitieve Aldi zuidelijker gelegen op het Retailpark A2 Gronsveld. De permanente behoefte bestaat voor het realiseren van een Aldi op het Retailpark A2 Gronsveld. Middels de tijdelijke vestiging in dit (nood)gebouw wordt de supermarkt ondergebracht in afwachting van een definitieve huisvestings situatie op het zuidelijke gedeelte van het voornoemde Retailpark.

Op de vigerende bestemming 'Gemengd' is ter plaatse van de voorgenomen plaatsing van de tijdelijke Aldi vestiging geen bouwvlak opgenomen. De positionering van het gebouw, in de ulthoek van de huidige parkeerplaats, zorgt ervoor dat er voldoende afstand is van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het retailpark.

Hekkelman Advocaten & Notarissen

BIJLAGE 3

Rechtbank Limburg, locatie Roermond

Rolzitting : 26 november 2015

Rolnummer : ROE 15/3336 WABOA GO

PLEITAANTEKENINGEN MR. T.E.P.A. LAM

inzake

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT

zetelende te Maastricht,

verzoeker

advocaat : mr. T.E.P.A. Lam

tegen

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE EIJSDEN-MARGRATEN

zetelende te Margraten,

verweerder

advocaat/gemachtigden : mrs. J.L. Stoop, J.H.E. Rutten en D.A.H.E. Jover-Zagt

A. Ontvankelijkheid

1. Burgemeester en wethouders hebben een rechtstreeks betrokken belang bij de verleende omgevingsvergunning. Voor bestuursorganen geldt dat de aan hun toevertrouwde belangen als hun belangen worden beschouwd (zie artikel 1:2 lid 2 van de Awb). Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat de ruimtelijke ordening van het grondgebied van een gemeente een aan burgemeester en wethouders toevertrouwd belang betreft.

Zie ABRvS 4 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0734:

“Zoals de Afdeling heeft overwogen in onder meer haar uitspraak van 3 december 2008, nr. 200800581/1, is de ruimtelijke ordening van het grondgebied van een gemeente een mede aan het college van burgemeester en wethouders toevertrouwd belang. Uit deze uitspraak volgt verder dat de belangen van een goede ruimtelijke ordening van een gemeente onder

omstandigheden rechtstreeks betrokken kunnen zijn bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan in een aangrenzende gemeente.”
(onderstreping, TL).

2. Burgemeester en wethouders hebben eerder beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. In het kader van deze procedure zijn burgemeester en wethouders door de Afdeling als belanghebbende aangemerkt.
3. Van belang is verder te vermelden dat de oorspronkelijke plannen voor het retailpark ook de ontwikkeling van een supermarkt omvatten. Vanwege het belang van de winkelstructuur op Maastrichter grondgebied hebben burgemeester en wethouder onder meer op dit onderdeel een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft ertoe geleid dat de vestiging van een supermarkt in de planregels van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' uitdrukkelijk is uitgesloten.
4. Tot slot verdient vermelding dat zelfs in het rapport van WPM dat Eijdsen Margraten gisteren heeft ingediend, wordt onderkend dat de Aldi op het retailpark zal gaan concurreren met een aantal supermarkten op Maastrichter grondgebied. Eén van die supermarkten, te weten de Aldi in winkelcentrum De Heeg, zal zelfs verdwijnen. De omgevingsvergunning heeft derhalve direct effect op de ruimtelijke ordening van de gemeente Maastricht.
5. Op grond van de bovenstaande omstandigheden raakt de vestiging van een tijdelijke Aldi op het retailpark de ruimtelijke ordening van Maastricht, zodat burgemeester en wethouders als belanghebbende dienen te worden aangemerkt en het verzoek ontvankelijk is.

B. Voorgeschiedenis en aanleiding

6. Eijdsen Margraten tracht de beoogde ontwikkeling van de tijdelijke supermarkt in perspectief te plaatsen. Het zou de bedoeling zijn om op de locatie aan de Kampweg geen supermarkt te ontwikkelen, terwijl voor de bouw van een supermarkt aldaar op 1 mei 2015 een omgevingsvergunning is verleend. De supermarktontwikkeling die aan de Kampweg gepland was, zou worden verplaatst naar het retailpark. Omdat het nog enige tijd duurt voordat de supermarkt op het retailpark gerealiseerd is, zou Aldi zich, om haar verzorgingsgebied vooruitlopend op de definitieve vestiging te kunnen blijven bedienen, in een tijdelijke voorziening op het retailpark willen vestigen.

7. Burgemeester en wethouders wijzen erop dat het voornemen om de supermarkt aan de Kampweg niet te ontwikkelen op geen enkele wijze publiekrechtelijk geborgd is. Aan de omstandigheid dat een en ander in een overeenkomst is vastgelegd, kan in de onderhavige procedure geen betekenis toekomen, omdat derde belanghebbenden, zoals burgemeester en wethouders, aan een overeenkomst geen rechten kunnen ontlelen (de overeenkomst kan met een pennestreek worden gewijzigd of ontbonden). Ik verwijs naar het leerstuk van de zogenoemde voorwaardelijke verplichting: daar waar er een ruimtelijke noodzaak bestaat, dient publiekrechtelijke verankering plaats te vinden.

Zie recent ABRvS 21 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3247:

“In de nota van zienswijzen heeft de raad gesteld dat, omdat parkeren buiten slechts op een specifieke plek mag plaats vinden, in het plan voldoende rekening is gehouden met de landschappelijke uitstraling van de gestalde vrachtauto's naar de omgeving. Ter zitting heeft de raad evenwel verklaard dat hij de aanleg van een houtsingel op de westgrens van het perceel vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht voor de landschappelijke inpassing. De aanleg en instandhouding van de houtsingel volgens een inpassingsplan is echter niet in de planregels gewaarborgd. Nu de raad de aanleg en instandhouding van een houtsingel op de westgrens van het perceel noodzakelijk acht, is ten onrechte niet een voorwaardelijke verplichting daartoe in het bestemmingsplan opgenomen. Het betoog slaagt.”

8. Bovendien blijft onduidelijk waarom Aldi op stel en sprong over een tijdelijke locatie wenst te beschikken. Zij heeft de locatie in winkelcentrum De Heeg tot 2017 gehuurd. Verder stelt Eijdsen Margraten dat Aldi aan de eigenaar van het winkelcentrum zou hebben toegezegd dat de supermarkt in De Heeg geopend blijft totdat een andere huurder is gevonden. Als dat inderdaad zo is, welk verzorgingsgebied dreigt er dan te verdwijnen? Waarom kan Aldi de aangekondigde bestemmingsplanprocedure niet afwachten?
9. Burgemeester en wethouders kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat Eijdsen Margraten met de manoeuvre van de tijdelijke omgevingsvergunning een fait accompli situatie beoogt te creëren. Wellicht heeft ook een (belangrijke) rol gespeeld dat Eijdsen Margraten via de procedure van artikel 4 van Bijlage II van het Bor de toets aan de ladder duurzame verstedelijking tracht te ontlopen.
10. De tijdelijke vestiging is bovendien in strijd met het provinciale beleid dat in het Pol is verankerd en binnenkort zal worden uitgewerkt in een regionale structuurvisie. In

het verweerschrift stelt Eijsden Margraten dat zij van dit provinciale beleid gemotiveerd mag afwijken. Die motivering ontbreekt! Dat de tijdelijke Aldi en de beoogde definitieve vestiging een verplaatsing betreft doet natuurlijk niet af aan het feit dat niet is onderbouwd of vestiging in een regulier winkelcentrum tot de mogelijkheden behoort en wat de impact op het winkelcentrum De Heeg is.

11. Met goede ruimtelijke ordening heeft het besluit van Eijsden Margraten in ieder geval niets van doen!

C. Goede ruimtelijke ordening

12. Het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' sluit de vestiging van een supermarkt uitdrukkelijk uit. In de planregels is daartoe een specifiek gebruiksverbod vastgelegd:

"3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. *de vestiging van reguliere detailhandelfuncties;*
- b. *de vestiging van supermarkten;*
- c. *de vestiging van zware (nacht)horeca;*
- d. *de vestiging van (een) coffeeshop(s), smartshop(s) of growshop(s);*
- e. *industriële doeleinden;*
- f. *transport- en of garagedoeleinden;*
- g. *permanente of tijdelijke bewoning;*
- h. *opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden in dienst van en ondergeschikt aan de voor 'Gemengd' bestemde gronden gevestigde functies;*
- i. *prostitutiedoeleinden, dan wel de exploitatie van een seksinrichting of daarmee vergelijkbare vorm van bedrijf." (onderstreping, TL).*

13. Zoals ik in het kader van de ontvankelijkheid al heb aangegeven, heeft deze uitsluiting alles te maken met de zienswijze die burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' hebben ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt op het retailpark te schrappen.

14. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt over deze uitsluiting het volgende opgemerkt:

“Uitsluiting supermarkt

Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt verder dat in het in 2008 ten behoeve van het Centrumplan Eijsden uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek niet is ingegaan op detailhandelfuncties in de PDV/GDV sfeer. In de aparte notitie over supermarktontwikkelingen in Eijsden wordt geconcludeerd dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en dat de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden.” (toelichting bestemmingsplan ‘Hotel Gronsveld, p. 47).

15. Aan het bestemmingsplan ‘Hotel Gronsveld’ ligt een haalbaarheidsstudie van Ecorys ten grondslag. Het betreft de haalbaarheidsstudie Retail Cluster Eijsden van 4 november 2010. In deze haalbaarheidsstudie worden de bevindingen van het onderzoek uit 2008 herhaald: er is geen marktruimte voor de vestiging van een grote supermarkt op het retailpark.
16. Uit het bovenstaande blijkt dat de gemeenteraad van Eijsden Margraten van oordeel was dat er in 2010 geen marktruimte was voor de vestiging van een supermarkt op het retailpark!
17. Eijsden Margraten maakt melding van het voorontwerp bestemmingsplan ‘Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015’ dat een planologische basis moet gaan bieden voor de definitieve vestiging van de Aldi op het retailpark. Niet alleen burgemeester en wethouders, maar ook gedeputeerde staten hebben een vooroverlegreactie naar aanleiding van dit voorontwerp ingediend. In hun reactie wijzen gedeputeerde staten erop dat de vestiging van een supermarkt op een perifere locatie een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, die regionale afstemming behoeft. Volgens gedeputeerde staten is vestiging van supermarkten op grootschalige winkelgebieden in beginsel in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat deze uit het oogpunt van leefbaarheid in binnensteden en bestaande dorps- en wijkcentra thuishoren. In uitzonderingsgevallen kan dat anders liggen, maar dan dient er een zorgvuldige afweging gemaakt te worden, waarbij de onmogelijkheid van vestiging in regulier winkelgebied wordt aangetoond en waarbij de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijkomende locatie betrokken wordt. Die afweging wordt door gedeputeerde staten (terecht!) gemist.

18. Wat voor de permanente vestiging van de Aldi op het retailpark geldt, geldt natuurlijk ook voor een tijdelijke locatie. In het provinciaal beleid wordt gesproken over de vestiging van supermarkten op grootschalige winkelgebieden in het algemeen. Of die vestiging permanent of tijdelijk is, is niet relevant. Ook een tijdelijke vestiging heeft effecten op de winkelcentra die binnen het verzorgingsgebied van de Aldi liggen.
19. Daar komt bij dat in de motivering van de omgevingsvergunning wordt opgemerkt dat de tijdelijke supermarkt wordt opgericht vooruitlopend op de definitieve vestiging van de Aldi op het retailpark. Met andere woorden, als nu al zou vaststaan dat de definitieve vestiging er niet zou kunnen komen, dan zou er geen omgevingsvergunning verleend zijn voor de tijdelijke supermarkt. Dat betekent dat in het kader van de beoordeling van het rechtmatigheid van de omgevingsvergunning wel degelijk getoetst kan en moet worden of de definitieve vestiging van een Aldi op et retailpark naar verwachting zal kunnen plaatsvinden.
20. Tot voor kort stelde Eijsden Margraten zich op het standpunt dat geen sprake was van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de laddertoets van artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet doorlopen behoeft te worden. Dat is een misvatting. Ik licht dat toe.
21. Het Bro bevat in artikel 1.1.1 slechts een summiere definitie van het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling': ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke ontwikkelingen.' Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan, is in de jurisprudentie nader ingevuld:

ABRvS 22 april 2015 ECLI:NL:RVS:2015:1224

"Wat betreft de afwijkingsbevoegdheid, is van belang dat op deze gronden ingevolge het vorige plan door middel van een vrijstelling reeds een bouwmarkt kon worden toegestaan. Nu aan de afwijkingsbevoegdheid vergelijkbare voorwaarden zijn verbonden, behelst het plan in zoverre dezelfde gebruiksmogelijkheden. Wat betreft de mogelijkheid van een tuincentrum - net zoals de bouwmarkt deels bij recht een deels bij afwijkingsbevoegdheid - oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling acht hierbij van belang dat geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, omdat een tuincentrum uitsluitend mogelijk kan worden gemaakt in bebouwing die reeds mogelijk was of kon worden gemaakt ten behoeve van een bouwmarkt, onder dezelfde voorwaarden. Gelet daarop heeft

de raad geen toepassing hoeven geven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Het betoog faalt.” (onderstreping, TL)

ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:428

“Met het plan worden drie bestaande bedrijven op het perceel [locatie 1] als zodanig bestemd. Bij besluit van 6 april 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders een vrijstelling verleend voor het vernieuwen en vergroten van de bedrijfsgebouwen op het perceel. De bij deze vrijstelling vergunde bebouwing is in het plan als zodanig bestemd. Over eventuele mogelijkheden voor uitbreiding hebben [appellant sub 1] en anderen ter zitting opgemerkt dat het hen gaat om de mogelijkheden voor nieuwe stedelijke gebruiksfuncties, in het bijzonder in de units. Wat betreft deze gebruiksmogelijkheden is tussen partijen niet in geschil dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van het loonspuitbedrijf en de vervaardiger van dieren-snacks onder de vorige bestemmingsplannen waren toegestaan. Verder is niet in geschil dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van het verhuurbedrijf onder de vorige bestemmingsplannen in elk geval ten dele waren toegestaan. Het betrof vooral stalling en opslag. Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Hierbij komt dat de uitbreiding van het gebruik van de bedrijfsunits in dit geval is beperkt tot hobbymatig gebruik en een selectie uit de bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Zo zijn bedrijfsactiviteiten met gevaar als maatgevend milieuaspect niet toegestaan, evenmin als andere niet gewenste bedrijfsactiviteiten, zoals een benzinstation.” (onderstreping, TL).

22. Hamvraag is derhalve of de beoogde wijziging van de bestemming ‘Gemengd’ in een bestemming die de vestiging supermarkt mogelijk maakt, een ‘zodanige functiewijziging’ is dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is naar mijn stellige overtuiging het geval. In de eerste plaats volgt uit de planregels van het vigerende bestemmingsplan dat de planwetgever de supermarktfunctie een wezenlijk andere functie vindt. Hij heeft deze niet voor niets expliciet in de planregels uitgesloten. Bovendien volgt ook uit het provinciale beleid dat

supermarkten een specifieke vorm van detailhandel zijn, die in beginsel juist niet op een grootschalig winkelgebied thuishoort. Ook vanuit beleidsmatig oogpunt bezien, is dus sprake van een wezenlijk andere functie. Niet voor niets is bepaald dat dergelijke initiatieven regionaal moeten worden afgestemd. Die afstemming heeft in het geheel niet plaatsgevonden.

23. Aangezien de supermarktontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt, dient een laddertoets te worden uitgevoerd. In het verweerschrift dat Eijdsen Margraten gisteren hebben ingediend, wordt een effectenstudie gepresenteerd. Volgens Eijdsen Margraten zou uit deze effectenstudie kunnen worden afgeleid dat van strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro geen sprake is. Burgemeester en wethouders betwisten dat met klem. Eijdsen Margraten betoogt dat het de bedoeling is dat de Aldi uit het winkelcentrum De Heeg vertrekt. Dat betekent dat er directe leegstand zal ontstaan in een winkelcentrum dat al zeer kwetsbaar is. Het effect van die leegstand voor winkelcentrum De Heeg is niet onderzocht. De stelling dat de Aldi hoe dan ook uit het winkelcentrum zou vertrekken, is geen voldoende onderbouwing. Zelfs als dit inderdaad het geval zou zijn (wat niet vast staat!), geldt dat de effecten op de aldaar bestaande winkelstructuur door de (tijdelijke) vestiging van Aldi op het retailpark worden versneld en versterkt.

Zie ABRvS 24 december 2012, zaaknummer 201307608/1/R1:

"In de Quickscan wordt evenmin ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van de sluiting van speciaalzaken in het centrumgebied vanwege de vestiging van de Hornbach. De Quickscan beperkt zich in dit verband tot de vaststelling dat in de "doe-het-zelf branche" sprake is van schaalvergroting en dat het aantal speciaalzaken afneemt ten gunste van de grote(re) winkelformules. Tevens wordt geconstateerd dat de Hornbach-vestiging het proces van schaalvergroting zal versnellen. Hieruit valt niet af te leiden welke gevolgen het plan heeft voor de structurele leegstand in het centrumgebied."

24. Dat er naar een alternatieve invulling wordt gezocht, is wellicht waar, maar het is alles behalve aannemelijk dat het pand op korte termijn verhuurd gaat worden. Bovendien zijn de twee complementaire supermarkten de kurk waar winkelcentrum De Heeg op drijft. Het winkelcentrum is nu al 'kwetsbaar'. Een concurrerende supermarktontwikkeling op het nabijgelegen retailpark, zal de doodsteek voor het winkelcentrum zijn.

25. Tot slot is veelzeggend dat in het WPM rapport met geen woord wordt gerefereerd aan het BRO-onderzoek uit 2008 dat volgens de planwetgever in 2010 nog actueel was. Uit dit onderzoek blijkt juist dat er geen marktruimte (lees: geen actuele regionale behoefte) is voor een supermarkt op het retailpark. Als vervolgens in aanmerking wordt genomen dat een aantal supermarkten sindsdien is uitgebreid en er een nieuwe supermarkt is bijgekomen (zie rapport WPM, p. 16) dan is het, mede gelet op de bevolkingskrimp waarmee de regio wordt geconfronteerd, uitermate onwaarschijnlijk dat er in 2015 wel marktruimte is.

Advocaat-gemachtigde,

Deze zaak wordt behandeld door:

Mr. T.E.P.A. Lam

Postbus 1094

6501 BB NIJMEGEN

T: 024 - 382 83 85

F: 024 - 382 83 72

E: t.lam@hekkelman.nl

Hekkelman Advocaten & Notarissen

BIJLAGE 4

uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummers: AWB/ROE 15/3292 en AWB/ROE 15/3336

uitspraak van de voorzieningenrechter van 30 november 2015 op de verzoeken om voorlopige voorziening in de zaken tussen

Super Custers De Heeg BV, te Beek hodn **Plus Custers**, te Eijsden, **Plus Starren B.V.**, te Maastricht, **Plus Schriever B.V.**, te Maastricht, **Plus Vastgoed B.V.** te De Bilt, **Plus Franssen V.O.F.**, te Maastricht, **Supermarkt A.M.P.G. Wijshoff**, te Maastricht en **Belangenvereniging Winkelcentrum de Heeg**, te Maastricht, verzoekers 1 (gemachtigde verzoekers 1: mr. J.H.P. Hardy)

en

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht, verzoeker 2, (gemachtigde verzoeker 2: mr. T.E.P.A. Lam),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten, verweerder (gemachtigde: mr. J.L. Stoop).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: **Aldi Vastgoed B.V.**, te Roermond (gemachtigde: mr. M.J. Tunnissen).

Procesverloop

Bij besluit van 6 november 2015 (het bestreden besluit) heeft verweerder aan de derde-partij (vergunninghouder) omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan middels het plaatsen van een tijdelijke (2 jaar) Aldi-supermarkt op Retailpark A2 Gronsveld op het perceel plaatselijk Burgemeester Frans Cortenraadstraat 12B (perceel).

Verzoekers hebben tegen het bestreden besluit bezwaar gemaakt. Zij hebben tevens de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 26 november 2015. Verzoekers 1 zijn verschenen bij hun gemachtigde, mr. R. Kerckhoffs en de cliënten R.F.C. Custers en A.M.P.G. Wijshoff. Verzoeker 2 is verschenen bij zijn gemachtigde en G.M.J. Costongs en J.H.A. Jans. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, mr. C. Drent, mr. D.A.H.E. Jover-Zagt en mr. J.H.E. Rutten. Vergunninghouder is verschenen bij zijn gemachtigde en de heer M.C.C. van Herk.

Overwegingen

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en bindt de rechtbank in een (eventueel) bodemgeding niet.
2. Op grond van artikel 8:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan, indien tegen een besluit, voorafgaand aan een mogelijk beroep bij de bestuursrechter, bezwaar is gemaakt, de voorzieningenrechter van de bestuursrechter die bevoegd kan worden in de hoofdzaak op verzoek een voorlopige voorziening treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en bindt de rechtbank in een (eventueel) bodemgeding niet.
3. De voorzieningenrechter acht de vereiste onverwijlde spoed aanwezig, aangezien in het onderhavige geval het bouwwerk geheel gebruiksklaar is en is beoogd de Aldi supermarkt op 27 november 2015 open te laten gaan.
4. Vervolgens ziet de voorzieningenrechter zich gesteld voor de ambtshalve te beantwoorden vraag of verzoekers belanghebbenden zijn, als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb, bij het bestreden besluit.

Ten aanzien van verzoekers 1 overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling), onder meer uitspraak van 28 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:183) is degene, wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit, belanghebbende. Dit is bij het onderhavige besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een detailhandelsvestiging slechts het geval indien een concurrerende vastgoedeigenaar (1) in hetzelfde verzorgingsgebied en (2) marktsegment werkzaam is als waarbinnen de op te richten detailhandelsvestiging is voorzien. Aan de laatstgenoemde voorwaarde wordt in dit geval zonder meer voldaan. Zoals ter zitting niet is weersproken, bevindt wat betreft de eerste voorwaarde in elk geval één van supermarkten, waarvoor de gemachtigde van verzoekers 1 optreedt, zich binnen een straal van circa 3 kilometer van het vergunde bouwwerk (te weten Plus Starren B.V., hierna verzoekster 1). Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter is hiermee voldaan aan de eis van het zijn van belanghebbende en kan de vraag of de overige supermarkten voldoen aan de vereisten van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb in het onderhavige geding verder buiten bespreking worden gelaten.

Ten aanzien van verzoeker 2 overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

Op grond van het tweede lid van artikel 1:2 van de Awb worden ten aanzien van bestuursorganen de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd. De voorzieningenrechter stelt vast dat het grondgebied van de gemeente van verzoeker 2 op vrij korte afstand ligt van het bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit gegeven maakt echter nog niet dat sprake is van een aan verzoeker 2 toevertrouwd belang dat bij dit besluit tot het verlenen van een tijdelijke vergunning is betrokken. In de Memorie van Toelichting (Tweede Kamer 1988-1989, 21 221, nr. 3, p. 34) is inzake artikel 1:2, tweede lid, van de Awb vermeld dat de vraag of kan worden gesproken van een aan een bestuursorgaan als zodanig toevertrouwd belang, moet worden beoordeeld aan de hand van

de taken die aan het bestuursorgaan in kwestie zijn opgedragen. Daarvoor is in de eerste plaats de wetgeving bepalend, waaruit voor sommige bestuursorganen ruime en voor andere bestuursorganen beperkte taakpakketten afleidbaar zijn, aldus de Memorie van Toelichting. Er valt geen bepaling aan te wijzen op grond waarvan moet worden geoordeeld dat bij het besluit van verweerder belangen zijn betrokken die aan verzoeker 2 zijn toevertrouwd. De enkele omstandigheid dat verweerder een toets heeft uit te voeren aan 'een goede ruimtelijke ordening' in de zin van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en dat verzoeker 2 eveneens het belang van de ruimtelijke ordening heeft te behartigen, is daarvoor niet voldoende. Op grond van het vorenstaande is de voorzieningenrechter voorshands van oordeel dat in dit geval niet wordt voldaan aan de eisen van artikel 1:2, tweede lid, van de Awb, zodat er een gerede kans bestaat dat het bezwaar niet-ontvankelijk zal worden verklaard. Op grond hiervan komt de voorzieningenrechter niet toe aan een bespreking van de door verzoeker 2 ingediende gronden en zal hij het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening afwijzen.

5. De voorzieningenrechter stelt vervolgens vast dat het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" (bestemmingsplan) en als bestemming 'Gemengd' heeft. Niet wordt betwist dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, aangezien wordt gebouwd buiten het bouwvlak en een supermarkt binnen de bestemming niet is toegestaan. Het bouwplan wordt opgericht vooruitlopend op de vestiging van een definitieve Aldi zuidelijker gelegen op het Retailpark A2 Gronsveld.

6. Bij het bestreden besluit heeft verweerder aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt voor de duur van twee jaren op het perceel Burgemeester Frans Cortenraadstraat 12B te Gronsveld. Onder verwijzing naar artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) heeft verweerder medewerking verleend aan de tijdelijke ontheffing van het gebruik voor twee jaar.

7. De voorzieningenrechter stelt vast dat een aantal van de door verzoekster 1 ingediende gronden betrekking heeft op de door verweerder opgestarte procedure ten behoeve van de definitieve vestiging van de Aldi-supermarkt. Deze gronden vallen buiten de reikwijdte en het toetsingskader van de thans aan de orde zijnde tijdelijke omgevingsvergunning. Daarnaast stelt de voorzieningenrechter vast dat aan de toepassing van artikel 4, eerste lid, van Bijlage II van het Bor, meer in het bijzonder voor deze tijdelijke omgevingsvergunning, geen nadere eisen zijn gesteld. In elk geval stelt de voorzieningenrechter vast dat het onderhavige bouwwerk geen onomkeerbaar karakter heeft en herstel in de oude toestand vrij gemakkelijk te realiseren is.

8. Voorts is de voorzieningenrechter van oordeel dat, voor zover verzoekster 1 heeft beoogd daarop een beroep te doen, de ladder voor duurzame verstedelijking op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 5.20 van het Bor uitsluitend van toepassing is op een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3°, van de Wabo. In dit geval is de omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 2°, van de Wabo zodat de ladder voor duurzame verstedelijking toepassing mist. Van omstandigheden om desalniettemin de ladder in dit geval toe te passen, is de voorzieningenrechter niet gebleken.

9. Vervolgens overweegt de voorzieningenrechter dat in de door verzoekster 1 aangevoerde gronden met betrekking tot het standpunt van Rijkswaterstaat, het POL 2014 en parkeren/verkeersveiligheid voorshands geen reden of aanknopingspunt wordt gezien die maken dat het bestreden besluit niet genomen had mogen worden.

10. De voorzieningenrechter constateert ten slotte dat het bestreden besluit op een aantal punten (afwijken van het bestemmingsplan alsmede de te maken belangenafweging in dat kader en de goede ruimtelijke ordening mede in relatie tot het beleid inzake de vestiging van detailhandel) summier is gemotiveerd, terwijl dit laatste wel is aangewezen, te meer er sprake is van strijdigheden op het gebied van bouwen en gebruik. Nu herstel van deze motiveringsgebreken en handhaving van het (resultaat van het) bestreden besluit in bezwaar mogelijk en waarschijnlijk wordt geacht, kan aan het bestaan van deze gebreken in dit geval niet zoveel gewicht worden toegekend dat dit opweegt tegen de substantiële belangen die zijn verbonden aan het thans mogen uitvoeren van de vergunde activiteiten.

11. Gelet op het voorgaande wijst de voorzieningenrechter de verzoeken af.

12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De voorzieningenrechter wijst de verzoeken om voorlopige voorziening af.

Deze uitspraak is gedaan door mr.drs. E.J. Govaers, voorzieningenrechter, in aanwezigheid van mr.drs.P.M. van den Brekel, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 30 november 2015.

w.g. P.M. van den Brekel,
griffier

w.g. E.J. Govaers,
voorzieningenrechter

Voor eensluidend afschrift:
de griffier,

Afschrift verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak staat geen rechtsmiddel open.

9. Vervolgens overweegt de voorzieningenrechter dat in de door verzoekster 1 aangevoerde gronden met betrekking tot het standpunt van Rijkswaterstaat, het POL 2014 en parkeren/verkeersveiligheid voorshands geen reden of aanknopingspunt wordt gezien die maken dat het bestreden besluit niet genomen had mogen worden.

10. De voorzieningenrechter constateert ten slotte dat het bestreden besluit op een aantal punten (afwijken van het bestemmingsplan alsmede de te maken belangenafweging in dat kader en de goede ruimtelijke ordening mede in relatie tot het beleid inzake de vestiging van detailhandel) summier is gemotiveerd, terwijl dit laatste wel is aangewezen, te meer er sprake is van strijdigheden op het gebied van bouwen en gebruik. Nu herstel van deze motiveringsgebreken en handhaving van het (resultaat van het) bestreden besluit in bezwaar mogelijk en waarschijnlijk wordt geacht, kan aan het bestaan van deze gebreken in dit geval niet zoveel gewicht worden toegekend dat dit opweegt tegen de substantiële belangen die zijn verbonden aan het thans mogen uitvoeren van de vergunde activiteiten.

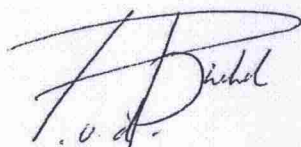
11. Gelet op het voorgaande wijst de voorzieningenrechter de verzoeken af.

12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

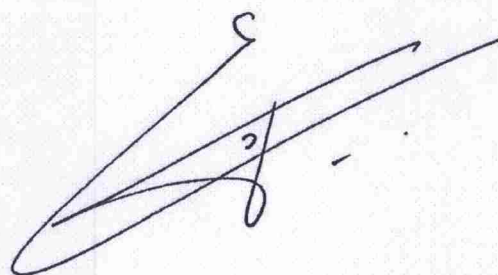
Beslissing

De voorzieningenrechter wijst de verzoeken om voorlopige voorziening af.

Deze uitspraak is gedaan door mr.drs. E.J. Govaers, voorzieningenrechter, in aanwezigheid van mr.drs.P.M. van den Brekel, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 30 november 2015.



P.M. van den Brekel



Z/16/037043 - 158514



KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen



Gemeente Eijsden-Margraten

T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Aantekenen en per telefax: 043-4588400

Plaats/Datum Maastricht, 2 februari 2016
Inzake Plus/Eijsden-Margraten
Onzeref. 7232
betreft. zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015'

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	- 3 FEB. 2016	Kwal.
W III		
W IV	Kopie <i>ap</i> v <i>Joyce</i> <i>Debby</i>	Raad
W V		
BVO		

Geachte Raadsleden,

Tot mij wendden zich cliënten, de besloten vennootschap **Plus Starren B.V.**, gevestigd te (6229 AV) Maastricht aan De Beente 86, de besloten vennootschap **Plus Vastgoed B.V.**, gevestigd te (3584 BA) Utrecht aan de Archimedeslaan 21, de besloten vennootschap **Supermarkt A.M.P.G. Wijshoff B.V.**, gevestigd te Maastricht, zaakdoende aan de Roserije 303 te (6228 DR) Maastricht, de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging

Belangenvereniging Winkelcentrum de Heeg, gevestigd te Maastricht, de besloten vennootschap **Super Custers De Heeg B.V.**, handelend onder de naam **Plus Custers**, zaakdoende aan de Cramignonstraat 1 te (6245 CP) Eijsden en de besloten vennootschap **Schriever Supermarkt B.V.**, gevestigd aan De Mandel 7 te 6227 CS Maastricht, de heer **A.J.A. Kubatsch** en mevrouw **J.M.T. Kubatsch-Aretz**, beiden wonende te (6416 GE) Heerlen aan de Johannes XXIII-singel 27 en **Ch.D. Kubatsch-Scheilen**, wonende te (6416 HT) Heerlen aan de Johannes XXIII-singel 61 met het verzoek namens hen bij u een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015'.

Voormeld ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 24 december 2015 gedurende zes weken ter inzage, weshalve deze zienswijze heden tijdig wordt ingediend.

Kantoor Maastricht

Wilhelminasingel 77
Postbus 3021 / 6202 NA Maastricht
T +31 (0)43 321 59 29
maastricht@kerckhoffsadvocaten.nl
www.kerckhoffsadvocaten.nl

Kantoor Heerlen

Bekkerweg 6
Postbus 81 / 6400 AB Heerlen
T +31 (0)45 571 39 33
heerlen@kerckhoffsadvocaten.nl
www.kerckhoffsadvocaten.nl

Mr. R.H.G.M. Kerckhoffs
Mr. J.H.P. Hardy
Mr. B.N.S. Werkman
Mr. G.B. Falkenberg
Mr. R.A.G. Smeets
Mr. V.A.C. Kerckhoffs
Mr. L.R. van Dooren



Cliënten kiezen te dezer zake domicilie te Maastricht aan de Wilhelminasingel 77 (postadres: Postbus 3021, 6202 NA Maastricht), ten kantore van mr. J.H.P. Hardy (advocaat), die in deze zaak als gemachtigde optreedt, met het recht van vervanging. Cliënten verzoeken u verdere correspondentie in deze aangelegenheid naar dit gekozen domicilie te sturen, ter attentie van mr. J.H.P. Hardy.

De zienswijze van cliënten luidt aldus:

1. Bekendmaking en publiekrechtelijke waarborgen

Aan Aldi zijn in het marktgebied Gronsveld en omgeving de volgende drie vestigingen reeds vergund casu quo toegestaan:

- a) Een permanente vestiging in De Heeg;
- b) Een permanente vestiging aan de Kampweg te Gronsveld (omgevingsvergunning 30 april 2015)
- c) Een tijdelijke vestiging op Retailpark Gronsveld (omgevingsvergunning d.d. 9 november 2015).

Het ontwerp-bestemmingsplan beoogt een definitieve vestiging van een Aldi-supermarkt mogelijk te maken op het retailpark Gronsveld.

Publiekrechtelijk wordt daarmee Aldi in genoemd marktgebied een vierde vestiging (d) toegestaan!

Vanwege de omgevingsvergunning d.d. 30 april 2015 voor een permanente Aldi-vestiging aan de Kampweg te Gronsveld is de zakelijke inhoud van de bekendmaking van het ontwerp-bestemmingsplan dat het uitgesloten is dat op de locatie Kampweg te Gronsveld zich nog een supermarkt zal vestigen niet juist. Dit is publiekrechtelijk immers niet uitgesloten. Het ontwerp-bestemmingsplan dient alsnog correct bekend gemaakt te worden aangezien deze onjuistheid er toe kan leiden dat geen zienswijzen worden ingediend.

Aldi houdt nog alle opties open. Zo is de huur van de vestiging in de Heeg te Maastricht niet opgezegd. Het moge weliswaar wellicht de bedoeling zijn om de Aldi aan de locatie Kampweg te Gronsveld niet te realiseren en in plaats daarvan een Aldi op het retailpark te ontwikkelen, doch deze eventuele bedoeling laat onverlet de publiekrechtelijke mogelijkheid voor Aldi om gebruik te maken van de omgevingsvergunning van 30 april 2015.

Er is niet publiekrechtelijk zeker gesteld dat de Aldi in De Heeg zal worden verplaatst en dat de Aldi aan de Kampweg te Gronsveld niet wordt ontwikkeld. Er is daarvoor geen enkele publiekrechtelijke verankering. Weliswaar zou er naar cliënten vernomen hebben sprake zijn van een met Aldi gesloten civiele overeenkomst, doch deze bevindt zich niet bij de ter inzage gelegde stukken en de inhoud daarvan is cliënten niet bekend. Aan een dergelijke overeenkomst, waarbij cliënten geen partij zijn, kunnen cliënten bovendien geen rechten ontleen en de inhoud daarvan kan door partijen worden aangepast en de overeenkomst kan bovendien door een der partijen worden opgezegd.

2. Geen goede ruimtelijke ordening, onzorgvuldige belangenafweging, strijd met opgewekt vertrouwen.

Het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden getoetst aan de eisen gesteld aan een goede ruimtelijke ordening en er dient sprake te zijn van een zorgvuldige belangenafweging die aantoont dat de ontwikkeling aanvaardbaar is.

Er wordt in casu geenszins voldaan aan deze eisen en evenmin is sprake van een zorgvuldige belangenafweging op grond waarvan aangetoond wordt dat de tijdelijke ontwikkeling aanvaardbaar is. Sterker nog, het ontwerp-plan is apert in strijd met opgewekt vertrouwen dat ter plaatse geen supermarkt zou worden gerealiseerd.

2a.

De locatiekeuze voor een supermarkt moet zijn gebaseerd op het belang van een goede verzorgingsstructuur. Voor supermarkten is met name een fijnmazige verzorgingsstructuur belangrijk, vooral ook vanuit het perspectief van de consument. Winkels voor dagelijkse boodschappen horen thuis in dorps-, buurt- en wijkwinkelcentra zodat de consument op korte afstand van de eigen woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Worden supermarkten buiten die centra gevestigd dan tast zulks de levensvatbaarheid van de wel in die centra gevestigde supermarkten en daarmee de levensvatbaarheid van de centra als zodanig aan. Immers de supermarkt fungeert daar doorgaans als trekker voor andere sedentaire detailhandelsvestigingen zoals de slager, de bakker etc.

Winkels vormen de basis voor aantrekkelijke centra. In centra die niet meer functioneren dreigt onaantrekkelijkheid in de vorm van structurele leegstand en daarmee gepaard gaande verloedering en verpaupering. Het ondernemingsklimaat als zodanig wordt aangetast. Bedacht moet worden dat niet ieder marktinitiatief de detailhandelsstructuur versterkt.



Gelet op deze overwegingen, meer speciaal de bescherming van het centrum van Eijsden, zijn korte tijd geleden in het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' supermarkten expliciet verboden. De locatie 'Hotel Gronsveld' mocht zich uitsluitend ontwikkelen als een PDV-GDV-locatie, ingevuld met branches die zich in bestaande centra vanwege aard en omvang van het assortiment (volumineuze goederen) niet in de dorps-, wijk- en buurtcentra konden vestigen en voorts moest de branchering complementair zijn aan bestaande PDV-locaties in de regio. De volumineuze of gevaarlijke goederen zijn historisch ook de goederen waarvoor perifere (dat wil zeggen buiten bestaand winkelgebied gelegen) detailhandelslocaties zijn ontwikkeld. Hotel Gronsveld zou eveneens een thematische Big-Box detailhandelslocatie worden met complementaire branchering en niets anders. Invulling met een supermarkt zou aldus gemeente en projectontwikkelaar al helemaal uit den boze zijn.

Cliënten wijzen ter onderbouwing van het vorenstaande uitdrukkelijk op de artikelen 3.1, 3.5 aanhef en onder b in samenhang met artikel 1.22 en 1.32 van de planregels van bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. Daaruit blijkt dat uitsluitend grote PDV/GDV-vestigingen (groter dan 1.000 m² vvo) zijn toegestaan in de branches plant en dier, dhz, wonen, rijwielen, sport en kamperen, speelgoed en bruin-en witgoed. Dus geen Aldi-supermarkt. Gebruik ten behoeve van supermarkten wordt in de planregels uitdrukkelijk verboden!

Verder wijzen cliënten op de toelichting van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' waar bijvoorbeeld staat dat de in het plangebied toegestane detailhandelsfuncties zich zullen richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en derhalve een geheel andere verzorgingsfunctie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden. De in de gemeente Eijsden aanwezige kleinschalige reguliere detailhandelsfuncties bestaan met name uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende (kleinschalige) niet dagelijkse voorzieningen. Op die wijze zou het bestemmingsplan bijdragen aan het ontwikkelen van een evenwichtige (PDV/GDV)retailstructuur in de gemeente Eijsden en omgeving (toelichting bp 'Hotel Gronsveld', p. 47).

Maar er zijn nog meer documenten voorhanden waaruit blijkt dat het toestaan van een supermarkt ter plaatse volstrekt werd uitgesloten, niet alleen door het bevoegd gezag, maar ook door de eigenaresse van de gronden, tevens projectontwikkelaar Wyckerveste Adviseurs BV (verder 'Wyckerveste').

Cliënten wijzen op het eindverslag van de inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', waarin het college van b&w naar aanleiding van een



inspraakreactie van Plus aangeeft dat de in het plangebied geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zich zullen richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en dat de gedachten daarbij uitgaan naar een "Big Box Boulevard". Dit betreft volgens die inspraakreactie een verzameling grootschalige units met een sterk ruimte-excessief karakter en een hoge verkeersaantrekkende werking. De detailhandelsfuncties zullen een andere functie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden die bestaat uit dagelijkse winkelveorzieningen en aanvullende kleinschalige niet dagelijkse voorzieningen (eindverslag inspraakprocedure, p. 17 en p. 18).

Ook in een overleg met de ondernemers d.d. 26 augustus 2008 zegt de wethouder (Jacobs) keihard toe dat de ontwikkeling in Gronsveld themagericht moet zijn.

Hoezeer de lokale ondernemers, waaronder cliënten op het verkeerde been zijn gezet blijkt uit de mededelingen van de heer Meijer (directeur van Wyckerveste) tijdens de inspraakavond op het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 13 november 2008. Cliënten citeren uit het inspraakverslag (punt 15):

"Voor wat betreft de supermarkt. Deze komt niet in dit plan. Ook is er geen trukendoos die de vestiging van een supermarkt nadien toch mogelijk maakt. Vanaf het begin is de vraag bij de afdeling economische zaken van Maastricht neergelegd waar behoefte aan is en wie eventueel verplaatst zouden kunnen worden. De centra van Maastricht en Eijsden zullen hier dan ook niet onder leiden."

Geconstateerd moet worden dat die trukendoos helaas wel bestaat en wagenwijd geopend wordt blijkens het ontwerp-bestemmingsplan en de door Wyckerveste aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een permanente Aldi-supermarkt op het retailpark.

Gezien deze toezeggingen en het beleid hebben de Plus-supermarkten hun investeringen ook op dat beleid en die toezeggingen afgestemd in het gerechtvaardigde vertrouwen dat zich op de locatie 'Hotel Gronsveld' geen supermarkt zou kunnen en mogen vestigen. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan vormt een flagrante en ernstige inbreuk op de regeling en motivering in/van het geldende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' en op aan cliënten gedane toezeggingen waaraan zij het gerechtvaardigd vertrouwen hebben ontleend dat op het retailpark geen supermarkt zou worden toegestaan. Het retailpark is door raad en college ontwikkeld en beargumenteerd als een PDV-GDV locatie die in thematisch opzicht een volstrekt andere functie zou hebben dan de bestaande dorps- en



wijkcentra in de omgeving. Daarom zou daar detailhandel in dagelijkse goederen nooit en te nimmer worden toegestaan.

De overwegingen die destijds ten grondslag hebben gelegen aan het verbieden van supermarkten op de Hotel-Gronsveldlocatie zijn nog onverkort van kracht. Van een overheid mag consistentie in beleid en betrouwbaarheid worden verwacht. De gemeente Eijsden-Margraten voldoet gelet op de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan helaas niet aan die criteria.

2b

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt in wezen op het retailpark een nieuw winkelcentrum mogelijk met een brede branchering zowel voor dagelijkse als niet dagelijkse boodschappen. Daarvan zal ongetwijfeld een aanzuigende werking uitgaan. De effecten daarvan op de bestaande centra in dorpen en wijken, bijvoorbeeld leegstandseffecten, moeten nauwkeurig in beeld worden gebracht en dat is niet correct gebeurd, hetgeen cliënten hierna onder punt 3 nader zullen aantonen. Volgens cliënten zal er door de ontwikkeling van het retailpark tot een winkelcentrum met een zeer brede branchering structurele leegstand in de bestaande kernen optreden en wordt daar het ondernemingsklimaat aangetast.

2c

Een Aldi-supermarkt is een vreemde eend op het betreffende PDV-terrein. Er is sprake van ongewenste versnippering van supermarktaanbod en van ongewenste functiemenging. Van het toestaan van de vestiging van een Aldi op een PDV-GDV locatie gaat ook een volstrekt ongewenste en gevaarlijke precedentwerking uit. Met welke planologisch relevante argumenten zou een volgende winkel in dagelijkse artikelen op het retailpark nog kunnen worden tegengegaan?

Cliënten zien niet in waarom Aldi gezien haar formule zich niet in een bestaand winkelcentrum zou kunnen vestigen. Anders gezegd van onmogelijkheid van vestiging in bestaand regulier winkelgebied is niet gebleken. Van een noodzakelijke verplaatsing van de Aldi-vestiging in De Heeg blijkt niets. Zoals gezegd heeft Aldi de huurovereenkomst, welke niet eerder expireert dan in het derde kwartaal van 2017, niet opgezegd, zodat geen concreet zich bestaat op sluiting van dat filiaal. Voorts heeft Aldi een vergunning voor de vestiging van een supermarkt in een pand aan de Kampweg 37 te Gronsveld. De gemeente Eijsden-Margraten strooit met vergunningen, terwijl beëindiging van de bestaande Aldi-vestiging in het winkelcentrum De Heeg niet vast staat. Cliënten herhalen dat er geen enkele publiekrechtelijke waarborg bestaat dat, indien Aldi zich op de locatie



'Hotel Gronsveld' vestigt, een vestiging aan de Kampweg te Gronsveld onmogelijk wordt en die waarborg bestaat evenmin voor de verplaatsing van Aldi uit De Heeg.

2d

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de gedachte dat een ontwikkeling van een supermarkt aan de Kampweg 37 te Gronsveld dusdanig onwenselijk is dat dan maar voor de minst slechte optie gekozen moet worden en dus 'maar' meegewerkt moet worden aan de vestiging van Aldi in het plan Hotel Gronsveld. Dat is niet alleen geen deugdelijke ruimtelijke onderbouwing voor een dergelijke keuze, maar dat betekent ook, dat indien een dergelijke redenering gestand wordt gedaan, de gevolgen van foutieve keuzes door de gemeente Eijsden-Margraten - in dit geval - bij de ondernemers gelegd worden. De gemeente Eijsden-Margraten zal consistent beleid moeten voeren en betrouwbaar moeten zijn en dat betekent dat in het plan Gronsveld geen medewerking verleend dient te worden voor de vestiging van een definitieve supermarkt en dat zij de in het verleden genomen beslissing om het vigerende bestemmingsplan geldend voor de in eigendom van de gemeente Eijsden-Margraten zijnde onroerende zaken aan de Kampweg 37 te Gronsveld, te wijzigen in detailhandel, welke wijziging zijn grondslag vindt in de drang van de gemeente Eijsden om de aldaar gelegen onroerende zaken tegen een zo hoog mogelijke opbrengst te verkopen, ongedaan zal moeten maken. De gevolgen van de fout die door de gemeente Eijsden-Margraten gemaakt is, kan niet beloond worden door ten detrimente van anderen maar te kiezen voor de 'minst' slechte oplossing (voor wie?) door dan maar in kader van een 'herenakkoord' Aldi toe te staan zich te vestigen op een perceel in het plan Hotel Gronsveld; een locatie die daarvoor gelet op het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' planologisch gezien niet geschikt is.

2e.

Daarnaast zijn er ongewenste mobiliteitseffecten. De voornaamste toegangsweg zal via de A2 lopen. Deze (inter)nationale verkeersader zou niet bedoeld moeten zijn voor vervoersbewegingen ten behoeve van het doen van dagelijkse boodschappen.

3. Verstedelijkingsladder, ondernemingsklimaat en Omgevingsverordening Limburg 2014

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de realisatie van de Aldi-supermarkt terecht gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 Bro. Er is in opdracht van de gemeente en Wyckerveste een onderzoek verricht door WPM groep, 'Retailpark Gronsveld-Eijsden-Margraten Effectenstudie vestiging Aldi' d.d. 11 december



2015. Dit rapport en de daarin verrichte toets aan de verstedelijkingsladder is ten grondslag gelegd aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Volgens cliënten staat voorop de vraag of de Aldi voorziet in een actuele regionale behoefte. WPM stelt dat de aanwezige regionale behoefte volgt uit de distributieve berekening (WPM, p. 37). De effectenstudie van WPM groep bevat belangrijke leemten omdat dat rapport uitgaat van de veronderstelling dat de verplaatsing van de Aldi De Heeg naar Eijsden inderdaad wordt gerealiseerd, hetgeen allerm minst zeker is. Bovendien gaat WPM uit van één Aldi vestiging in Eijsden, terwijl Aldi nu drie vergunningen verkrijgt (een tijdelijke en een definitieve voor het retailpark en een definitieve voor de Kampweg te Gronsveld). Ten derde kan de vestiging van Aldi in de Heeg te Maastricht weer met supermarktaanbod worden ingevuld. Ook dit aspect is in het onderzoek niet verdisconteerd. Kortom, WPM gaat uit van een scenario dat (zoals aangetoond) publiekrechtelijk niet gewaarborgd is en slechts een van de mogelijke scenario's is.

Zelfs in de zeer optimistische variant van WPM (vergunning Kampweg te Gronsveld wordt niet geëffectueerd én de tijdelijke vestiging van Aldi op het retailpark wordt na 2 jaar inderdaad gesloten én de vestiging in De Heeg wordt gesloten én het pand in De Heeg wordt niet ingevuld met supermarktmeters) schrijft WPM op p. 20 dat een aantal supermarkten in het marktgebied te klein is om in de supermarkt goed te blijven functioneren. Ook wordt (volkomen juist) opgemerkt dat het supermarktaanbod een belangrijke drager is voor de aantrekkingskracht van winkelgebieden terwijl vanwege de bevolkingskrimp en de vergrijzing het draagvlak voor dagelijks voorzieningen zal afnemen (WPM, p. 20).

De conclusie is dan ook dat ingezet moet worden op versterking van de bestaande kernen (bv middels de in het ontwerp bestemmingsplan voorziene uitbreiding van de Aldi in Cadier en Keer) en niet op het creëren van een sterk concurrerend nieuw winkelgebied met dagelijkse boodschappen op retailpark Gronsveld. Als gevolg van deze keuze wordt de versterking van de bestaande kernen gefrustreerd (investerings in de daar gevestigde supermarkten om te kunnen blijven concurreren kunnen niet meer worden opgebracht) en het gevolg zal zijn leegstand en kaalslag in die bestaande kernen. De keuze die in het ontwerp bestemmingsplan wordt gemaakt is zodoende onverantwoord en kortzichtig.

De toets aan de verstedelijkingsladder is derhalve op onjuiste wijze uitgevoerd, er is geenszins prake van een actuele regionale behoefte en de nieuwvestiging van een Aldi op het retailpark zal het ondernemingsklimaat in de dorps- en wijkcentra ernstig aantasten.



Dit brengt tevens met zich mee dat het plan in strijd is met paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.

Geen regionale afstemming.

De provincie Limburg heeft zich, mede gelet op het met de gemeente Eijsden gesloten bestuursakkoord tot aan de Raad van State verzet tegen de ontwikkeling als PDV-GDV locatie als voorzien in bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' omdat een gezamenlijke gebiedsvisie met Maastricht ontbrak en de gemeente Eijsden volledig op eigen houtje handelde. Dit doet de gemeente Eijsden-Margraten nu wederom. De gemeente Maastricht die de eigen buurt- en winkelcentra niet wil zien afglijden verzet zich tegen de komst van de Aldi naar de locatie 'Hotel Gronsveld' en heeft tegen de tijdelijke vergunning bezwaar gemaakt.

De provincie hecht groot belang aan een regionale detailhandelsvisie, opgesteld door de gemeenten gezamenlijk en in onderling overleg. De gemeente Eijsden-Margraten laat zich daaraan niets gelegen liggen. De vraag rijst of Eijsden-Margraten de gemeente Maastricht negeert, nu laatstgenoemde gemeente aan de Köbbesweg een coffeeshopcorner heeft toegestaan, tegen welke ontwikkeling de gemeente Eijsden-Margraten tot in hoogste instantie heeft geprocedeerd, doch zonder succes. Er zou indachtig het POL 2014 al een regionale detailhandelsvisie moeten zijn. Deze is cliënten niet bekend. Het is volgens cliënten niet juist indien nog een plan zou worden doorgedrukt dat op gespannen voet staat met de regionale detailhandelsvisie die al had moeten zijn vastgesteld.

5. Retailagenda.

Cliënten wijzen bovendien op de mede door de provincie Limburg met het Rijk, de andere provincies en vijftig gemeenten gemaakte afspraken in de Retailagenda waaruit volgt dat zeer terughoudend moet worden omgesprongen met toevoeging van meer retailaanbod gezien het bestaande overaanbod en leegstand. Die terughoudendheid ontwaren cliënten bij de gemeente Eijsden-Margraten geenszins. Aldi krijgt de ene na de andere vergunning in handen gespeeld waarmee het retailaanbod kan worden uitgebreid.

6. POL 2014

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet correct getoetst aan het POL 2014, dat onder meer de status van structuurvisie heeft. In paragraaf 6.3 van het POL 2014 (p. 136) is opgenomen dat supermarkten vanuit het oogpunt van leefbaarheid bij voorkeur in binnensteden en bestaande dorps- en wijkcentra thuishoren. In uitzonderingsgevallen



is voor supermarkten die niet meer zijn in te passen in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen ook vestiging op grootschalige winkelgebieden aan de randen van steden mogelijk. Het gebruik maken van zo'n uitzondering vergt echter volgens het POL een zorgvuldige afweging, waarbij de onmogelijkheid van vestiging in regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende invulling van de vrijkomende locatie betrokken moeten worden. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt dit echter allerm minst aangetoond en wordt die afweging niet gemaakt. Noch wordt deugdelijk gemotiveerd waarom van het POL wordt afgeweken. Waarom zou de Aldi vanuit De Heeg niet naar een ander bestaand dorps- of wijkcentrum kunnen verhuizen? Hiernaar is geen enkel onderzoek gedaan. Verder bepaalt het POL op p. 134 dat voorkomen moet worden dat als oplossing voor problemen gekozen wordt voor verbreding van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de stad. Het ontwerp-bestemmingsplan voorkomt die verbreding geenszins door een supermarkt toe te staan op het retailpark en is daarmee apert in strijd met het POL zonder daarvoor enige deugdelijke motivering te geven.

7.

Parkeerbalans,

Gezien de invulling van het ontwerp-bestemmingsplan (na het wegvallen van het hotel in hoofdzaak detailhandel met horeca) hadden volgens de Crow-publicatie 317 de parkeerkencijfers voor een winkelboulevard (gelegen in weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom) moeten zijn toegepast (minimaal 4,2 pp per 100 m² bvo en maximaal 4,7 pp per 100 m² bvo). Dat wil zeggen minimaal 573 pp en maximaal 641 pp. Zulks gevoegd bij de omstandigheid dat een groot deel van de parkeerplaats wordt ingenomen door de tijdelijke Aldi beduidt dat er een aanmerkelijk tekort aan parkeerplaatsen aanwezig is.

8. Rooilijnen

Op p. 20 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan staat dat Rijkswaterstaat de voorwaarde heeft gesteld dat inbreuk op de bebouwingsvrije zone niet meer bedraagt dan 20 meter vanaf de dichtstbijzijnde rijbaan van de (toerit naar de) Rijksweg A2, waarbij de rooilijnen gemeten dienen te worden vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan.

Echter de inbreuk op de bebouwingsvrije zone binnen de 100 meter contour bedraagt in het ontwerp-bestemmingsplan veel meer dan 20 meter.

**Conclusie:**

Cliënten verzoeken u deze zienswijze gegrond te verklaren, het ontwerp bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015' niet vast te stellen, althans dit ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen conform deze zienswijze.

Hoogachtend,

Mr. J.H.P. Hardy

(gemachtigde)

p.hardy@kerckhoffsadvocaten.nl

T +31 (0)43 321 59 29

Kerckhoffs Advocaten
Wilhelminasingel 77, 6221 BG MAASTRICHT

Port Betaald



G-A-1

Gemeente Eijsden-Margraten
De gemeenteraad
Postbus 10
6269ZG MARGRATEN

P 2202

200 gr.



3SAVGH700000744

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen



Zienswijzen ontwerpbeschikking

**Gemeente Eijsden-Margraten**

T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Aantekenen en per telefax: 043-4588400

Plaats/Datum Maastricht, 2 februari 2016
Inzake Plus/Eijsden-Margraten
Onze ref. 7232

betreft. zienswijze ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een
Aldi op perceel Gronsveld sectie B no 4017

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	- 3 FEB. 2016	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Geachte Raadsleden,

Tot mij wendden zich cliënten, de besloten vennootschap **Plus Starren B.V.**, gevestigd te (6229 AV) Maastricht aan De Beente 86, de besloten vennootschap **Plus Vastgoed B.V.**, gevestigd te (3584 BA) Utrecht aan de Archimedeslaan 21, de besloten vennootschap **Supermarkt A.M.P.G. Wijshoff B.V.**, gevestigd te Maastricht, zaakdoende aan de Roserije 303 te (6228 DR) Maastricht, de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging **Belangenvereniging Winkelcentrum de Heeg**, gevestigd te Maastricht, de besloten vennootschap **Super Custers De Heeg B.V.**, handelend onder de naam **Plus Custers**, zaakdoende aan de Cramignonstraat 1 te (6245 CP) Eijsden en de besloten vennootschap **Schriever Supermarkt B.V.**, gevestigd aan De Mandel 7 te 6227 CS Maastricht, de heer **A.J.A. Kubatsch** en mevrouw **J.M.T. Kubatsch-Aretz**, beiden wonende te (6416 GE) Heerlen aan de Johannes XXIII-singel 27 en **Ch.D. Kubatsch-Scheilen**, wonende te (6416 HT) Heerlen aan de Johannes XXIII-Singel 61, met het verzoek namens hen bij u een zienswijze in te dienen op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een Aldi op perceel, kadastraal bekend gemeente Gronsveld sectie B no 4017.

Voormelde ontwerp-omgevingsvergunning ligt vanaf 24 december 2015 gedurende zes weken ter inzage, weshalve deze zienswijze heden tijdig wordt ingediend.



Cliënten kiezen te dezer zake domicilie te Maastricht aan de Wilhelminasingel 77 (postadres: Postbus 3021, 6202 NA Maastricht), ten kantore van mr. J.H.P. Hardy (advocaat), die in deze zaak als gemachtigde optreedt, met het recht van vervanging. Cliënten verzoeken u verdere correspondentie in deze aangelegenheid naar dit gekozen domicilie te sturen, ter attentie van mr. J.H.P. Hardy.

De zienswijze van cliënten luidt aldus:

Belanghebbendheid van cliënten

Cliënten zijn rechtstreeks belanghebbenden in deze. Met uitzondering van de ondernemersvereniging en Plus Vastgoed B.V. exploiteren zij een supermarkt binnen hetzelfde marktgebied als de in de ontwerp-vergunning bedoelde supermarkt.

Dat de betreffende ondernemersvereniging belanghebbende is volgt reeds uit de uitspraken van de ABRvS d.d. 27 juni 2012 en 13 februari 2013 (beroep bp 'Hotel Gronsveld').

Dat Plus Vastgoed B.V. belanghebbende is volgt uit de omstandigheid dat zij huurder/onderverhuurster is van panden gelegen binnen genoemd marktgebied waarin supermarkten (Plus Schriever, Plus Starren en Plus Custers) zijn gevestigd. Dat A.J.A. Kubatsch, J.M.T. Kubatsch-Aretz en Ch.D. Kubatsch belanghebbenden zijn volgt uit de omstandigheid dat zij eigenaren/verhuurder zijn van een pand waarin een supermarkt is gevestigd. Mevrouw Ch.D. Kubatsch-Scheilen is eigenaresse/verhuurster van het pand waarin supermarkt Plus Custers is gevestigd. A.J.A. Kubatsch en J.M.T. Kubatsch-Aretz zijn eigenaren/verhuurders van het pand waarin supermarkt Plus Starren is gevestigd.

De ontwerp-omgevingsvergunning is gericht op de vestiging van een (Aldi) supermarkt. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ heeft eerder overwogen dat degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit belanghebbende is. Plus Vastgoed en A.J.A. Kubatsch, J.M.T. Kubatsch-Aretz en Ch.D. Kubatsch-Scheilen richten zich als verhuurster en eigenaren/verhuurders van bedrijfspanden op hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied als de in de ontwerpvergunning bedoelde Aldi-supermarkt. Niet uitgesloten is dat het gebruik van het winkelpand aan Locht 2 te Kerkrade der verhuurbaarheid van hun pand(en) nadelig zal beïnvloeden².

¹ ABRvS 12 juni 2013, zaak 201207740/1/R1 onder r.o. 1.2, waarin wordt verwezen naar ABRvS 7 maart 2007, zaak nr. 200606317/1 onder r.o. 2.3 te raadplegen via www.raadvanstate.nl

² Vergelijk: ABRvS 27 maart 2013 in de zaak nr. 201206236/1/R1 onder r.o. 1.6 en ABRvS 22 januari 2014 in de zaak nr. 201303531/1/R1 onder r.o. 3.2 te raadplegen via www.raadvanstate.nl



Coördinatie

In de bekendmaking wordt gewag gemaakt van een coördinatiebesluit dat tot gevolg zou hebben dat één gecoördineerde procedure gevolgd hoeft te worden en bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt zodat de belanghebbende burger slechts tegen één besluit rechtsmiddelen hoeft aan te wenden.

Cliënten ontwaren echter bij de ter inzage gelegde stukken nergens een door de raad genomen coördinatiebesluit.

Veiligheidshalve dienen cliënten een aparte zienswijze in bij de raad tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Strijd met bestemmingsplan

Cliënten verzoeken de inhoud van hun zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015' als alhier woordelijk herhaald en ingelast te beschouwen. De zienswijze van cliënten tegen dat ontwerp bestemmingsplan wordt hierbij overgelegd (**productie 1**).

Gelet op de inhoud van die zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan dient door de raad niet tot vaststelling van dat bestemmingsplan te worden besloten, zodat het bouwplan moet worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'.

Het bouwplan is om diverse redenen met het vigerende bestemmingsplan in strijd.

De belangrijkste redenen zijn dat een supermarkt volgens de planregels van bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' niet is toegestaan en er voor supermarkten een gebruiksverbod geldt. Cliënten wijzen nogmaals uitdrukkelijk op de artikelen 3.1, 3.5 aanhef en onder b in samenhang met artikel 1.22 en 1.32 van de planregels van bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. Daaruit blijkt dat uitsluitend grote PDV/GDV-vestigingen (groter dan 1.000 m² vvo) zijn toegestaan in de branches plant en dier, dhz, wonen, rijwielen, sport en kamperen, speelgoed en bruin-en witgoed. Dus geen Aldi-supermarkt. Gebruik ten behoeve van supermarkten wordt in de planregels uitdrukkelijk verboden!

Verder wijzen cliënten op de toelichting van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' waar bijvoorbeeld staat dat de in het plangebied toegestane detailhandelsfuncties zich zullen richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en derhalve een



geheel andere verzorgingsfunctie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden. De in de gemeente Eijsden aanwezige kleinschalige reguliere detailhandelsfuncties bestaan met name uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende (kleinschalige) niet dagelijkse voorzieningen. Op die wijze zou het bestemmingsplan bijdragen aan het ontwikkelen van een evenwichtige (PDV/GDV)retailstructuur in de gemeente Eijsden en omgeving (toelichting bp 'Hotel Gronsveld', p. 47).

Ontheffing

De ontwerp-vergunning voorziet in bebouwing binnen de bebouwingsvrije zone (contouren Rijkswaterstaat). Daarvoor dient een ontheffing te zijn verleend, welke ontheffing ontbreekt.

Brandveiligheid en gebruiksmelding

In de ontwerpvergunning wordt onder punt 17 opgemerkt dat het aangevraagde gebouw niet voldoet aan de brandveiligheidseisen. Zolang dit niet zeker is gesteld kan geen vergunning worden verleend. Hetzelfde geldt vanwege het ontbreken van een gebruiksmelding (punt 10 van de ontwerp-vergunning).

Conclusie:

Cliënten verzoeken u deze zienswijze gegrond te verklaren en de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een Aldi op perceel, kadastraal bekend gemeente Gronsveld sectie B no 4017 te weigeren.

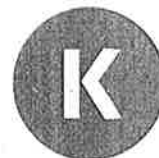
Hoogachtend,

Mr. J.H.P. Hardy

(gemachtigde)

p.hardy@kerckhoffsadvocaten.nl

T +(0)43 321 59 29



Gemeente Eijsden-Margraten

T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Aantekenen en per telefax: 043-4588400

Plaats/Datum	Maastricht, 2 februari 2016
Inzake	Plus/Eijsden-Margraten
Onzeref.	7232
betreft.	zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015'

Geachte Raadsleden,

Tot mij wendden zich cliënten, de besloten vennootschap **Plus Starren B.V.**, gevestigd te (6229 AV) Maastricht aan De Beente 86, de besloten vennootschap **Plus Vastgoed B.V.**, gevestigd te (3584 BA) Utrecht aan de Archimedeslaan 21, de besloten vennootschap **Supermarkt A.M.P.G. Wijshoff B.V.**, gevestigd te Maastricht, zaakdoende aan de Roserije 303 te (6228 DR) Maastricht, de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging **Belangenvereniging Winkelcentrum de Heeg**, gevestigd te Maastricht, de besloten vennootschap **Super Custers De Heeg B.V.**, handelend onder de naam **Plus Custers**, zaakdoende aan de Cramignonstraat 1 te (6245 CP) Eijsden en de besloten vennootschap **Schriever Supermarkt B.V.**, gevestigd aan De Mandel 7 te 6227 CS Maastricht, de heer **A.J.A. Kubatsch** en mevrouw **J.M.T. Kubatsch-Aretz**, beiden wonende te (6416 GE) Heerlen aan de Johannes XXIII-singel 27 en **Ch.D. Kubatsch-Scheilen**, wonende te (6416 HT) Heerlen aan de Johannes XXIII-singel 61 met het verzoek namens hen bij u een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015'.

Voormeld ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 24 december 2015 gedurende zes weken ter inzage, weshalve deze zienswijze heden tijdig wordt ingediend.



Cliënten kiezen te dezer zake domicilie te Maastricht aan de Wilhelminasingel 77 (postadres: Postbus 3021, 6202 NA Maastricht), ten kantore van mr. J.H.P. Hardy (advocaat), die in deze zaak als gemachtigde optreedt, met het recht van vervanging. Cliënten verzoeken u verdere correspondentie in deze aangelegenheid naar dit gekozen domicilie te sturen, ter attentie van mr. J.H.P. Hardy.

De zienswijze van cliënten luidt aldus:

1. Bekendmaking en publiekrechtelijke waarborgen

Aan Aldi zijn in het marktgebied Gronsveld en omgeving de volgende drie vestigingen reeds vergund casu quo toegestaan:

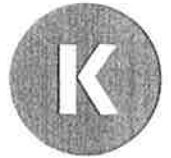
- a) Een permanente vestiging in De Heeg;
- b) Een permanente vestiging aan de Kampweg te Gronsveld (omgevingsvergunning 30 april 2015)
- c) Een tijdelijke vestiging op Retailpark Gronsveld (omgevingsvergunning d.d. 9 november 2015).

Het ontwerp-bestemmingsplan beoogt een definitieve vestiging van een Aldi-supermarkt mogelijk te maken op het retailpark Gronsveld.

Publiekrechtelijk wordt daarmee Aldi in genoemd marktgebied een vierde vestiging (d) toegestaan!

Vanwege de omgevingsvergunning d.d. 30 april 2015 voor een permanente Aldi-vestiging aan de Kampweg te Gronsveld is de zakelijke inhoud van de bekendmaking van het ontwerp-bestemmingsplan dat het uitgesloten is dat op de locatie Kampweg te Gronsveld zich nog een supermarkt zal vestigen niet juist. Dit is publiekrechtelijk immers niet uitgesloten. Het ontwerp-bestemmingsplan dient alsnog correct bekend gemaakt te worden aangezien deze onjuistheid er toe kan leiden dat geen zienswijzen worden ingediend.

Aldi houdt nog alle opties open. Zo is de huur van de vestiging in de Heeg te Maastricht niet opgezegd. Het moge weliswaar wellicht de bedoeling zijn om de Aldi aan de locatie Kampweg te Gronsveld niet te realiseren en in plaats daarvan een Aldi op het retailpark te ontwikkelen, doch deze eventuele bedoeling laat onverlet de publiekrechtelijke mogelijkheid voor Aldi om gebruik te maken van de omgevingsvergunning van 30 april 2015.



Er is niet publiekrechtelijk zeker gesteld dat de Aldi in De Heeg zal worden verplaatst en dat de Aldi aan de Kampweg te Gronsveld niet wordt ontwikkeld. Er is daarvoor geen enkele publiekrechtelijke verankering. Weliswaar zou er naar cliënten vernomen hebben sprake zijn van een met Aldi gesloten civiele overeenkomst, doch deze bevindt zich niet bij de ter inzage gelegde stukken en de inhoud daarvan is cliënten niet bekend. Aan een dergelijke overeenkomst, waarbij cliënten geen partij zijn, kunnen cliënten bovendien geen rechten ontleen en de inhoud daarvan kan door partijen worden aangepast en de overeenkomst kan bovendien door een der partijen worden opgezegd.

2. Geen goede ruimtelijke ordening, onzorgvuldige belangenafweging, strijd met opgewekt vertrouwen.

Het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden getoetst aan de eisen gesteld aan een goede ruimtelijke ordening en er dient sprake te zijn van een zorgvuldige belangenafweging die aantoont dat de ontwikkeling aanvaardbaar is.

Er wordt in casu geenszins voldaan aan deze eisen en evenmin is sprake van een zorgvuldige belangenafweging op grond waarvan aangetoond wordt dat de tijdelijke ontwikkeling aanvaardbaar is. Sterker nog, het ontwerp-plan is apert in strijd met opgewekt vertrouwen dat ter plaatse geen supermarkt zou worden gerealiseerd.

2a.

De locatiekeuze voor een supermarkt moet zijn gebaseerd op het belang van een goede verzorgingsstructuur. Voor supermarkten is met name een fijnmazige verzorgingsstructuur belangrijk, vooral ook vanuit het perspectief van de consument. Winkels voor dagelijkse boodschappen horen thuis in dorps-, buurt- en wijkwinkelcentra zodat de consument op korte afstand van de eigen woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Worden supermarkten buiten die centra gevestigd dan tast zulks de levensvatbaarheid van de wel in die centra gevestigde supermarkten en daarmee de levensvatbaarheid van de centra als zodanig aan. Immers de supermarkt fungeert daar doorgaans als trekker voor andere sedentaire detailhandelsvestigingen zoals de slager, de bakker etc.

Winkels vormen de basis voor aantrekkelijke centra. In centra die niet meer functioneren dreigt onaantrekkelijkheid in de vorm van structurele leegstand en daarmee gepaard gaande verloedering en verpaupering. Het ondernemingsklimaat als zodanig wordt aangetast. Bedacht moet worden dat niet ieder marktinitiatief de detailhandelsstructuur versterkt.



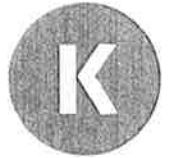
Gelet op deze overwegingen, meer speciaal de bescherming van het centrum van Eijsden, zijn korte tijd geleden in het bestemmingsplan 'Hotel Gronsvelt' supermarkten expliciet verboden. De locatie 'Hotel Gronsvelt' mocht zich uitsluitend ontwikkelen als een PDV-GDV-locatie, ingevuld met branches die zich in bestaande centra vanwege aard en omvang van het assortiment (volumineuze goederen) niet in de dorps-, wijk- en buurtcentra konden vestigen en voorts moest de branchering complementair zijn aan bestaande PDV-locaties in de regio. De volumineuze of gevaarlijke goederen zijn historisch ook de goederen waarvoor perifere (dat wil zeggen buiten bestaand winkelgebied gelegen) detailhandelslocaties zijn ontwikkeld. Hotel Gronsvelt zou eveneens een thematische Big-Box detailhandelslocatie worden met complementaire branchering en niets anders. Invulling met een supermarkt zou aldus gemeente en projectontwikkelaar al helemaal uit den boze zijn.

Cliënten wijzen ter onderbouwing van het vorenstaande uitdrukkelijk op de artikelen 3.1, 3.5 aanhef en onder b in samenhang met artikel 1.22 en 1.32 van de planregels van bestemmingsplan 'Hotel Gronsvelt'. Daaruit blijkt dat uitsluitend grote PDV/GDV-vestigingen (groter dan 1.000 m² vvo) zijn toegestaan in de branches plant en dier, dhz, wonen, rijwielen, sport en kamperen, speelgoed en bruin-en witgoed. Dus geen Aldi-supermarkt. Gebruik ten behoeve van supermarkten wordt in de planregels uitdrukkelijk verboden!

Verder wijzen cliënten op de toelichting van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsvelt' waar bijvoorbeeld staat dat de in het plangebied toegestane detailhandelsfuncties zich zullen richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en derhalve een geheel andere verzorgingsfunctie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden. De in de gemeente Eijsden aanwezige kleinschalige reguliere detailhandelsfuncties bestaan met name uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende (kleinschalige) niet dagelijkse voorzieningen. Op die wijze zou het bestemmingsplan bijdragen aan het ontwikkelen van een evenwichtige (PDV/GDV)retailstructuur in de gemeente Eijsden en omgeving (toelichting bp 'Hotel Gronsvelt', p. 47).

Maar er zijn nog meer documenten voorhanden waaruit blijkt dat het toestaan van een supermarkt ter plaatse volstrekt werd uitgesloten, niet alleen door het bevoegd gezag, maar ook door de eigenaresse van de gronden, tevens projectontwikkelaar Wyckerveste Adviseurs BV (verder 'Wyckerveste').

Cliënten wijzen op het eindverslag van de inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan 'Hotel Gronsvelt', waarin het college van b&w naar aanleiding van een



inspraakreactie van Plus aangeeft dat de in het plangebied geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zich zullen richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en dat de gedachten daarbij uitgaan naar een "Big Box Boulevard". Dit betreft volgens die inspraakreactie een verzameling grootschalige units met een sterk ruimte-excessief karakter en een hoge verkeersaantrekkende werking. De detailhandelsfuncties zullen een andere functie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden die bestaat uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende kleinschalige niet dagelijkse voorzieningen (eindverslag inspraakprocedure, p. 17 en p. 18).

Ook in een overleg met de ondernemers d.d. 26 augustus 2008 zegt de wethouder (Jacobs) keihard toe dat de ontwikkeling in Gronsveld themagericht moet zijn.

Hoezeer de lokale ondernemers, waaronder cliënten op het verkeerde been zijn gezet blijkt uit de mededelingen van de heer Meijer (directeur van Wyckerveste) tijdens de inspraakavond op het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 13 november 2008. Cliënten citeren uit het inspraakverslag (punt 15):

"Voor wat betreft de supermarkt. Deze komt niet in dit plan. Ook is er geen trukendoos die de vestiging van een supermarkt nadien toch mogelijk maakt. Vanaf het begin is de vraag bij de afdeling economische zaken van Maastricht neergelegd waar behoefte aan is en wie eventueel verplaatst zouden kunnen worden. De centra van Maastricht en Eijsden zullen hier dan ook niet onder leiden."

Geconstateerd moet worden dat die trukendoos helaas wel bestaat en wagenwijd geopend wordt blijkens het ontwerp-bestemmingsplan en de door Wyckerveste aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een permanente Aldi-supermarkt op het retailpark.

Gezien deze toezeggingen en het beleid hebben de Plus-supermarkten hun investeringen ook op dat beleid en die toezeggingen afgestemd in het gerechtvaardigde vertrouwen dat zich op de locatie 'Hotel Gronsveld' geen supermarkt zou kunnen en mogen vestigen. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan vormt een flagrante en ernstige inbreuk op de regeling en motivering in/van het geldende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' en op aan cliënten gedane toezeggingen waaraan zij het gerechtvaardigd vertrouwen hebben ontleend dat op het retailpark geen supermarkt zou worden toegestaan. Het retailpark is door raad en college ontwikkeld en beargumenteerd als een PDV-GDV locatie die in thematisch opzicht een volstrekt andere functie zou hebben dan de bestaande dorps- en



wijkcentra in de omgeving. Daarom zou daar detailhandel in dagelijkse goederen nooit en te nimmer worden toegestaan.

De overwegingen die destijds ten grondslag hebben gelegen aan het verbieden van supermarkten op de Hotel-Gronsveldlocatie zijn nog onverkort van kracht. Van een overheid mag consistentie in beleid en betrouwbaarheid worden verwacht. De gemeente Eijsden-Margraten voldoet gelet op de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan helaas niet aan die criteria.

2b

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt in wezen op het retailpark een nieuw winkelcentrum mogelijk met een brede branchering zowel voor dagelijkse als niet dagelijkse boodschappen. Daarvan zal ongetwijfeld een aanzuigende werking uitgaan. De effecten daarvan op de bestaande centra in dorpen en wijken, bijvoorbeeld leegstandseffecten, moeten nauwkeurig in beeld worden gebracht en dat is niet correct gebeurd, hetgeen cliënten hierna onder punt 3 nader zullen aantonen. Volgens cliënten zal er door de ontwikkeling van het retailpark tot een winkelcentrum met een zeer brede branchering structurele leegstand in de bestaande kernen optreden en wordt daar het ondernemingsklimaat aangetast.

2c

Een Aldi-supermarkt is een vreemde eend op het betreffende PDV-terrein. Er is sprake van ongewenste versnippering van supermarktaanbod en van ongewenste functiemenging. Van het toestaan van de vestiging van een Aldi op een PDV-GDV locatie gaat ook een volstrekt ongewenste en gevaarlijke precedentwerking uit. Met welke planologisch relevante argumenten zou een volgende winkel in dagelijkse artikelen op het retailpark nog kunnen worden tegengegaan?

Cliënten zien niet in waarom Aldi gezien haar formule zich niet in een bestaand winkelcentrum zou kunnen vestigen. Anders gezegd van onmogelijkheid van vestiging in bestaand regulier winkelgebied is niet gebleken. Van een noodzakelijke verplaatsing van de Aldi-vestiging in De Heeg blijkt niets. Zoals gezegd heeft Aldi de huurovereenkomst, welke niet eerder expireert dan in het derde kwartaal van 2017, niet opgezegd, zodat geen concreet zich bestaat op sluiting van dat filiaal. Voorts heeft Aldi een vergunning voor de vestiging van een supermarkt in een pand aan de Kampweg 37 te Gronsveld. De gemeente Eijsden-Margraten strooit met vergunningen, terwijl beëindiging van de bestaande Aldi-vestiging in het winkelcentrum De Heeg niet vast staat. Cliënten herhalen dat er geen enkele publiekrechtelijke waarborg bestaat dat, indien Aldi zich op de locatie



'Hotel Gronsveld' vestigt, een vestiging aan de Kampweg te Gronsveld onmogelijk wordt en die waarborg bestaat evenmin voor de verplaatsing van Aldi uit De Heeg.

2d

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de gedachte dat een ontwikkeling van een supermarkt aan de Kampweg 37 te Gronsveld dusdanig onwenselijk is dat dan maar voor de minst slechte optie gekozen moet worden en dus 'maar' meegewerkt moet worden aan de vestiging van Aldi in het plan Hotel Gronsveld. Dat is niet alleen geen deugdelijke ruimtelijke onderbouwing voor een dergelijke keuze, maar dat betekent ook, dat indien een dergelijke redenering gestand wordt gedaan, de gevolgen van foutieve keuzes door de gemeente Eijsden-Margraten - in dit geval - bij de ondernemers gelegd worden. De gemeente Eijsden-Margraten zal consistent beleid moeten voeren en betrouwbaar moeten zijn en dat betekent dat in het plan Gronsveld geen medewerking verleend dient te worden voor de vestiging van een definitieve supermarkt en dat zij de in het verleden genomen beslissing om het vigerende bestemmingsplan geldend voor de in eigendom van de gemeente Eijsden-Margraten zijnde onroerende zaken aan de Kampweg 37 te Gronsveld, te wijzigen in detailhandel, welke wijziging zijn grondslag vindt in de drang van de gemeente Eijsden om de aldaar gelegen onroerende zaken tegen een zo hoog mogelijke opbrengst te verkopen, ongedaan zal moeten maken. De gevolgen van de fout die door de gemeente Eijsden-Margraten gemaakt is, kan niet beloond worden door ten detrimente van anderen maar te kiezen voor de 'minst' slechte oplossing (voor wie?) door dan maar in kader van een 'herenakkoord' Aldi toe te staan zich te vestigen op een perceel in het plan Hotel Gronsveld; een locatie die daarvoor gelet op het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' planologisch gezien niet geschikt is.

2e.

Daarnaast zijn er ongewenste mobiliteitseffecten. De voornaamste toegangsweg zal via de A2 lopen. Deze (inter)nationale verkeersader zou niet bedoeld moeten zijn voor vervoersbewegingen ten behoeve van het doen van dagelijkse boodschappen.

3. Verstedelijkingsladder, ondernemingsklimaat en Omgevingsverordening Limburg 2014

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de realisatie van de Aldi-supermarkt terecht gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 Bro. Er is in opdracht van de gemeente en Wyckerveste een onderzoek verricht door WPM groep, 'Retailpark Gronsveld-Eijsden-Margraten Effectenstudie vestiging Aldi' d.d. 11 december



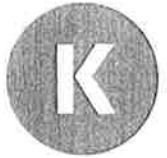
2015. Dit rapport en de daarin verrichte toets aan de verstedelijkingsladder is ten grondslag gelegd aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Volgens cliënten staat voorop de vraag of de Aldi voorziet in een actuele regionale behoefte. WPM stelt dat de aanwezige regionale behoefte volgt uit de distributieve berekening (WPM, p. 37). De effectenstudie van WPM groep bevat belangrijke leemten omdat dat rapport uitgaat van de veronderstelling dat de verplaatsing van de Aldi De Heeg naar Eijsden inderdaad wordt gerealiseerd, hetgeen allerm minst zeker is. Bovendien gaat WPM uit van één Aldi vestiging in Eijsden, terwijl Aldi nu drie vergunningen verkrijgt (een tijdelijke en een definitieve voor het retailpark en een definitieve voor de Kampweg te Gronsveld). Ten derde kan de vestiging van Aldi in de Heeg te Maastricht weer met supermarktaanbod worden ingevuld. Ook dit aspect is in het onderzoek niet verdisconteerd. Kortom, WPM gaat uit van een scenario dat (zoals aangetoond) publiekrechtelijk niet gewaarborgd is en slechts een van de mogelijke scenario's is.

Zelfs in de zeer optimistische variant van WPM (vergunning Kampweg te Gronsveld wordt niet geëffectueerd én de tijdelijke vestiging van Aldi op het retailpark wordt na 2 jaar inderdaad gesloten én de vestiging in De Heeg wordt gesloten én het pand in De Heeg wordt niet ingevuld met supermarktmeters) schrijft WPM op p. 20 dat een aantal supermarkten in het marktgebied te klein is om in de supermarkt goed te blijven functioneren. Ook wordt (volkomen juist) opgemerkt dat het supermarktaanbod een belangrijke drager is voor de aantrekkingskracht van winkelgebieden terwijl vanwege de bevolkingskrimp en de vergrijzing het draagvlak voor dagelijks voorzieningen zal afnemen (WPM, p. 20).

De conclusie is dan ook dat ingezet moet worden op versterking van de bestaande kernen (bv middels de in het ontwerp bestemmingsplan voorziene uitbreiding van de Aldi in Cadier en Keer) en niet op het creëren van een sterk concurrerend nieuw winkelgebied met dagelijkse boodschappen op retailpark Gronsveld. Als gevolg van deze keuze wordt de versterking van de bestaande kernen gefrustreerd (investeringen in de daar gevestigde supermarkten om te kunnen blijven concurreren kunnen niet meer worden opgebracht) en het gevolg zal zijn leegstand en kaalslag in die bestaande kernen. De keuze die in het ontwerp bestemmingsplan wordt gemaakt is zodoende onverantwoord en kortzichtig.

De toets aan de verstedelijkingsladder is derhalve op onjuiste wijze uitgevoerd, er is geenszins prake van een actuele regionale behoefte en de nieuwvestiging van een Aldi op het retailpark zal het ondernemingsklimaat in de dorps- en wijkcentra ernstig aantasten.



Dit brengt tevens met zich mee dat het plan in strijd is met paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.

Geen regionale afstemming.

De provincie Limburg heeft zich, mede gelet op het met de gemeente Eijsden gesloten bestuursakkoord tot aan de Raad van State verzet tegen de ontwikkeling als PDV-GDV locatie als voorzien in bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' omdat een gezamenlijke gebiedsvisie met Maastricht ontbrak en de gemeente Eijsden volledig op eigen houtje handelde. Dit doet de gemeente Eijsden-Margraten nu wederom. De gemeente Maastricht die de eigen buurt- en winkelcentra niet wil zien afglijden verzet zich tegen de komst van de Aldi naar de locatie 'Hotel Gronsveld' en heeft tegen de tijdelijke vergunning bezwaar gemaakt.

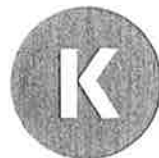
De provincie hecht groot belang aan een regionale detailhandelsvisie, opgesteld door de gemeenten gezamenlijk en in onderling overleg. De gemeente Eijsden-Margraten laat zich daaraan niets gelegen liggen. De vraag rijst of Eijsden-Margraten de gemeente Maastricht negeert, nu laatstgenoemde gemeente aan de Köbbesweg een coffeeshopcorner heeft toegestaan, tegen welke ontwikkeling de gemeente Eijsden-Margraten tot in hoogste instantie heeft geprocedeerd, doch zonder succes. Er zou indachtig het POL 2014 al een regionale detailhandelsvisie moeten zijn. Deze is cliënten niet bekend. Het is volgens cliënten niet juist indien nog een plan zou worden doorgedrukt dat op gespannen voet staat met de regionale detailhandelsvisie die al had moeten zijn vastgesteld.

5. Retailagenda.

Cliënten wijzen bovendien op de mede door de provincie Limburg met het Rijk, de andere provincies en vijftig gemeenten gemaakte afspraken in de Retailagenda waaruit volgt dat zeer terughoudend moet worden omgesprongen met toevoeging van meer retailaanbod gezien het bestaande overaanbod en leegstand. Die terughoudendheid ontwaren cliënten bij de gemeente Eijsden-Margraten geenszins. Aldi krijgt de ene na de andere vergunning in handen gespeeld waarmee het retailaanbod kan worden uitgebreid.

6. POL 2014

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet correct getoetst aan het POL 2014, dat onder meer de status van structuurvisie heeft. In paragraaf 6.3 van het POL 2014 (p. 136) is opgenomen dat supermarkten vanuit het oogpunt van leefbaarheid bij voorkeur in binnensteden en bestaande dorps- en wijkcentra thuishoren. In uitzonderingsgevallen



is voor supermarkten die niet meer zijn in te passen in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen ook vestiging op grootschalige winkelgebieden aan de randen van steden mogelijk. Het gebruik maken van zo'n uitzondering vergt echter volgens het POL een zorgvuldige afweging, waarbij de onmogelijkheid van vestiging in regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende invulling van de vrijkomende locatie betrokken moeten worden. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt dit echter allerminst aangetoond en wordt die afweging niet gemaakt. Noch wordt deugdelijk gemotiveerd waarom van het POL wordt afgeweken. Waarom zou de Aldi vanuit De Heeg niet naar een ander bestaand dorps- of wijkcentrum kunnen verhuizen? Hiernaar is geen enkel onderzoek gedaan.

Verder bepaalt het POL op p. 134 dat voorkomen moet worden dat als oplossing voor problemen gekozen wordt voor verbreding van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de stad. Het ontwerp-bestemmingsplan voorkomt die verbreding geenszins door een supermarkt toe te staan op het retailpark en is daarmee apert in strijd met het POL zonder daarvoor enige deugdelijke motivering te geven.

7.

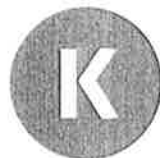
Parkeerbalans,

Gezien de invulling van het ontwerp-bestemmingsplan (na het wegvallen van het hotel in hoofdzaak detailhandel met horeca) hadden volgens de Crow-publicatie 317 de parkeerkencijfers voor een winkelboulevard (gelegen in weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom) moeten zijn toegepast (minimaal 4,2 pp per 100 m² bvo en maximaal 4,7 pp per 100 m² bvo). Dat wil zeggen minimaal 573 pp en maximaal 641 pp. Zulks gevoegd bij de omstandigheid dat een groot deel van de parkeerplaats wordt ingenomen door de tijdelijke Aldi beduidt dat er een aanmerkelijk tekort aan parkeerplaatsen aanwezig is.

8. Rooilijnen

Op p. 20 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan staat dat Rijkswaterstaat de voorwaarde heeft gesteld dat inbreuk op de bebouwingsvrije zone niet meer bedraagt dan 20 meter vanaf de dichtstbijzijnde rijbaan van de (toerit naar de) Rijksweg A2, waarbij de rooilijnen gemeten dienen te worden vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan.

Echter de inbreuk op de bebouwingsvrije zone binnen de 100 meter contour bedraagt in het ontwerp-bestemmingsplan veel meer dan 20 meter.

**Conclusie:**

Cliënten verzoeken u deze zienswijze gegrond te verklaren, het ontwerp bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015' niet vast te stellen, althans dit ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen conform deze zienswijze.

Hoogachtend,


Mr. J.H.P. Hardy

(gemachtigde)

p.hardy@kerckhoffsadvocaten.nl

T +31 (0)43 321 59 29

Kerckhoffs Advocaten
Wilhelminasingel 77, 6221 BG MAASTRICHT



G-A-1

Gemeente Eijsden-Margraten
De gemeenteraad
Postbus 10
6269ZG MARGRATEN

P 2202

200 gr.



3SAVGH700000745

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen



Reactie ontwerpbestemmingsplan



Z/15/INTERN/028180 - 158093



De raad en het college van burgemeester en wethouders van de
Gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoey.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Bersk.
W II	29 JAN. 2016	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V		
BVO		

Cluster RMT
Faxnummer
Ons kenmerk 2016/4607
Bijlage(n)

Behandeld R.V.M.H. Jaspars
Doorkiesnummer +31 43 389 73 93
Uw kenmerk
Maastricht 26 januari 2016

VERZONDEN 28 JAN. 2016

Onderwerp

Besluitvormingsproces bestemmingsplan ALDI Gronsveld c.a.

Geacht college en geachte raad,

Recentelijk hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "ALDI Gronsveld / Cadier en Keer 2015". Na lezing is gebleken dat uw college het besluit heeft genomen het plan op een aantal cruciale onderdelen in positieve zin overeenkomstig onze zienswijze aan te passen en nader te onderbouwen in relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan. Op het plan zijn weliswaar inhoudelijk nog op- en aanmerkingen te maken maar deze vormen voor ons college onvoldoende aanleiding een zienswijze op het plan in te dienen.

Met de toevoeging van de nadere onderbouwing in het bestemmingsplan wordt tevens tegemoet gekomen aan ons bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning voor de tijdelijke ALDI-vestiging op het A2-retailpark d.d. 8 december 2015. Om die reden heeft ons college besloten middels deze brief het bezwaar tegen de omgevingsvergunning formeel in te trekken.

Ondanks het feit dat het voorliggend plan nu is aangepast is ons college van mening dat het door u gevolgd besluitvormingsproces in deze procedure niet de schoonheidsprijs verdient. Wij spreken onze teleurstelling uit over het feit dat u deze ontwikkeling op geen enkele wijze vooraf heeft gedeeld en besproken met de buurgemeenten in de regio. Ook het feit dat uw college, ondanks gemaakte afspraken met de gedeputeerde en zonder ons hiervan vooraf in kennis te stellen, heeft besloten de gronden aan de Kampweg aan de Aldi te verkopen kwam als een onaangename verrassing. Dit geldt ook voor het zonder overleg verlenen van de omgevingsvergunning aan de Aldi.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN -nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)



Door op deze wijze in het plan- en besluitvormingsproces te opereren heeft u zowel ons college en de buurgemeenten diverse malen voor een fait accompli gesteld. Dit is niet de manier van samenwerken die wij in het kader van het vormgeven en uitwerken van de POL-doelstellingen voor ogen hebben.

Wij dringen er op aan dat uw college in de toekomst kiest voor de weg van overleg en consensus conform hetgeen hierover in het POL-proces is afgesproken.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris

Bijlage 7: Nota zienswijzen

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015'

Inleiding

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 21 juli 2015 besloten om op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de coördinatieregeling toe te passen voor het bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015. Met deze coördinatieregeling kunnen de besluiten en vergunningen voor de realisatie van Aldi Retailpark A2 gelijk op lopen met de procedure van het bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015. Er wordt één procedure gevoerd voor het gehele project. In dit kader zijn het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning bouwen van een Aldi gelijktijdig ter inzage gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2016' heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf donderdag 24 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend.

De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning bouwen van een Aldi heeft op grond van paragraaf 3.3. van de Wabo vanaf donderdag 24 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn drie zienswijze ingediend.

De zienswijzen met betrekking tot de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning worden door het college van burgemeester en wethouders behandeld in relatie tot de te verlenen omgevingsvergunning.

De zienswijzen omtrent het bestemmingsplan zijn in de paragraaf zienswijzen bestemmingsplan samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid voor het bestemmingsplan. Volledigheidshalve zijn de zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning ook opgenomen.

Daarnaast is er één reactie ontvangen van een wettelijke instantie. Deze reactie is in de paragraaf reactie eveneens van commentaar voorzien.

Algemeen

De volgende instanties en/of personen hebben een zienswijze of een reactie ingediend:

Zienswijzen bestemmingsplan

1. Platform Zorgvragers Eijsden-Margraten, voorzitter dhr. J. Mingels, President Kennedystraat 65, 6269 CB te Margraten;
2. Mevr. R.G. Roepers, Van Caldenborghstraat 26, 6247 CG te Gronsveld;
3. Hekkelman Advocaten N.V. advocaat-gemachtigde T.E.P.A. Lam, afdeling advocatuur Nijmegen, Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen, namens het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Maastricht;
4. Kerckhoffs Advocaten, advocaat-gemachtigde J.H.P. Hardy, namens Plus supermarkten e.a.

Zienswijze ontwerpbeschikking

1. Mevr. R.G. Roepers, Van Caldenborghstraat 26, 6247 CG te Gronsveld;
2. Hekkelman Advocaten N.V. advocaat-gemachtigde T.E.P.A. Lam, afdeling advocatuur Nijmegen, Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen, namens het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Maastricht;
3. Kerckhoffs Advocaten, advocaat-gemachtigde J.H.P. Hardy, namens Plus supermarkten e.a.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De

binnengekomen zienswijzen omtrent het bestemmingsplan zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

Reactie

1. Gedeputeerde Staten van Limburg, Postbus 5700, NL-6202 MA, te Maastricht

De reactie is ingediend tijdens de ter inzage termijn. De reacties is in zijn geheel beoordeeld en van een reactie voorzien.

Zienswijzen bestemmingsplan

1. Platform Zorgvragers Eijsden-Margraten, voorzitter dhr. J. Mingels, ingekomen 20 januari 2016

Samenvatting zienswijze

Reclamant haalt in zijn zienswijze een aantal zaken m.b.t. de openbare ruimte en een naastgelegen winkelpand aan. De onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

A. Openbare ruimte

Reclamant stelt dat bij de uitbreiding van de bestaande Aldi vestiging te Cadier en Keer met ca. 170 m² b.v.o. een deel van het bestaande voetgangers pad / doorgang / trottoir tussen de Limburgerstraat en de Kerkstraat aan de westzijde van het Raadhuisplein verdwijnt. Hij geeft aan dat dit bezwaarlijk kan zijn voor de – in het bijzonder zwakke – verkeersdeelnemers, indien er voor dit verdwijnen geen andere, adequate voorziening wordt getroffen.

Reclamant ziet vooral een beperking voor mensen met loop, hoor en zien beperking. Het huidige voetgangerspad/trottoir zorgt voor een duidelijke scheiding tussen rijdend en parkerend verkeer.

Reclamant geeft aan dat mocht de uitbreiding in Cadier en Keer worden gerealiseerd de toegankelijkheid en de veiligheid gewaarborgd dient te blijven. Dit kan volgens reclamant middels een zodanige voorziening vóór het gedeelte dat wordt uitgebreid, waarmee de toegankelijkheid en de veiligheid voor de zwakke verkeersdeelnemer wordt gehandhaafd en gewaarborgd.

Het meest voor de hand liggend is een gemarkeerde afgebakende loopstrook van minsten 2.00 meter breed, alwaar geen fietsenstalling is toegestaan.

Ook stelt reclamant dat de huidige gehandicapte parkeerplaats die komt te vervallen elders wordt ingericht, liefst nabij de entree van de Aldi.

B. Naast gelegen winkelpand

Tevens vraagt reclamant zich af of de Aldi niet kan uitbreiden in naast gelegen leegstaande winkelpand.

Standpunt burgemeester en wethouders

A. Openbare ruimte

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming wordt de openbare ruimte vormgegeven.

Bij de inrichting van de openbare ruimte worden loopstroken met een minimale breedte van 1.50 meter aangelegd. Waar mogelijk worden deze stroken verbreed.

De parkeerbalans zal niet worden verstoord. In het bestemmingsplan wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Ten aanzien van het wegvallen van de gehandicapten parkeerplaats zal in het ontwerp rekening worden gehouden met de herinvulling van deze voorziening.

Met het Platform Zorgvragers Eijsden- Margraten zal vóór de vaststelling van het definitieve ontwerp openbare ruimte een overleg worden ingepland om samen de invulling te bespreken en nader af te stemmen.

B. Naast gelegen winkelpand

De optie om naast gelegen winkelpand te gebruiken voor de gestelde uitbreiding is bekeken door Aldi. Echter de aard en omvang van het pand lenen zich daar niet voor en kunnen ook niet geschikt gemaakt worden voor de gewenste exploitatie van een Aldi-vestiging.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot het doorvoeren van aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2. Mevr. R.G. Roepers, ingekomen 2 februari 2016

Samenvatting zienswijze

Reclamante geeft in haar zienswijze aan niet tegen een Aldi te zijn, echter dienen de plannen zorgvuldig te worden voorbereid. Zij dient een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning. De onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

A. Flora- en faunawet

Reclamante stelt dat er bij de planvorming onzorgvuldig is omgegaan met de vereisten van de Flora- en faunawet, waardoor overtredingen van beiden wetten hebben plaatsgevonden dan wel zullen gaan plaatsvinden.

Volgens reclamant heeft er onterecht geen natuuronderzoek plaatsgevonden terwijl bestaande bronnen en eigen waarnemingen aanleiding geven dat er op het perceel en/of in de nabijheid van de werkzaamheden wettelijk beschermde planten voorkomen.

B. Stikstofdepositie

Reclamante stelt dat de toename van stikstofdepositie ten gevolge van de verwachte stijging van de verkeersbewegingen in beeld had moeten worden gebracht. Dit in relatie tot het nabij gelegen Savelsbosch.

C. Waterbeheer

Tevens vraagt reclamante aandacht voor het waterbeheer in het plan. In dit plan is de mogelijkheid om het hemelwater niet af te voeren via het riool, maar een natuurlijke afvoer te ontwikkelen en de parkeergelegenheid zo aan te leggen dat het hemelwater de bodem in kan (bijv. middels grasbetontegels).

Standpunt burgemeester en wethouders

A. Flora- en faunawet

De relevantie van de planologische wijziging in voorliggend bestemmingsplan ten aanzien van het aspect flora en fauna is marginaal: het bouwvlak wordt aan de zijde van de huidige parkeerplaats beperkt uitgebreid en er vindt een wijziging in de toegestane branchering plaats. Aangezien de uitbreiding van het bouwvlak plaatsvindt op de gronden waar in de huidige situatie de verharding van het parkeren is gesitueerd betekent dat geen nieuwe bebouwing kan worden opgericht welke van invloed kan zijn op de aanwezige natuurwaarden. Er is dan ook geen natuurwaardenonderzoek noodzakelijk.

B. Stikstofdepositie

Reclamante stelt terecht vast dat ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan de toename van stikstofdepositie ten gevolge van de verwachte stijging van de verkeersbewegingen in beeld dient te worden gebracht in relatie tot het nabij gelegen Natura 2000-gebieden Salvelsbosch en Sint Pietersberg & Jekerdal.

In dit kader is, middels het reken- en registratie-instrument Aerius, een voortoets opgesteld waarin geïnventariseerd is of het bestemmingsplan significante gevolgen heeft in termen van stikstofdepositie.

Hierbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie op piekdagen (worst case). De uitgevoerde berekening met de Aerius Calculator is als bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

Uit de uitgevoerde voortoets blijkt dat het bestemmingsplan geen significante gevolgen heeft in termen van stikstofdepositie. Uit de rekenresultaten blijkt dat de ontwikkeling een stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Salvelsbosch en Sint Pietersberg & Jekerdal veroorzaakt die onder de drempelwaarde van 1 mol per hectare per jaar is gelegen. Voor deze activiteit hoeft derhalve geen ontwikkelingsruimte te worden aangevraagd. Aangezien het geen projecten betreft binnen de sectoren industrie, landbouw en infrastructuur geldt er geen meldingsplicht.

C. Waterbeheer

In voorliggend plan is reeds voorzien in afkoppeling van het hemelwater waarbij het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd richting de Termaardergrub. De exacte uitvoering van dit systeem is beschreven in hoofdstuk 4.3 van de toelichting.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze ten aanzien van het aspect stikstofdepositie gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze zienswijze is de stikstofdepositie van de ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden Salvelsbosch en Sint Pietersberg & Jekerdal getoetst. Uit de uitgevoerde toets is gebleken dat het bestemmingsplan geen significante gevolgen heeft in termen van stikstofdepositie.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze ten aanzien van de overige aspecten ongegrond verklaard.

Aanpassing

Uit de uitgevoerde toets is gebleken dat het bestemmingsplan geen significante gevolgen heeft in termen van stikstofdepositie. De zienswijze leidt derhalve niet tot het doorvoeren van aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3. Hekkelman Advocaten N.V. advocaat-gemachtigde T.E.P.A. Lam, namens het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Maastricht, ingekomen 2 februari 2016

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat zienswijze kenbaar wordt gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeschikking omgevingsvergunning. De onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

A. Vooroverleg

Reclamant geeft aan dat er bij brief van 22 september 2015 een vooroverlegreactie is ingediend m.b.t. het voorontwerpbestemmingsplan. Deze dient als letterlijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.

B. Bezwaarschrift tijdelijke Aldi

Ook wordt verzocht het bezwaar tegen de tijdelijke Aldi bij brief ingediend 17 november 2016 letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen. De uitspraak van de voorzieningenrechter is als bijlage aangehecht.

C. Ingebrekestelling

Reclamant stelt burgemeester en wethouders in gebreke ter zake het niet tijdig nemen van een beslissing op bezwaar omtrent de tijdelijke omgevingsvergunning.

D. Positionering supermarkten

Reclamant vat samen dat genoegzaam bekend is dat het gemeentebestuur van Maastricht van oordeel is dat vestiging van een Aldi supermarkt op het Retailpark in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de betreffende Aldi uit het oogpunt van leefbaarheid in de binnenstad van Maastricht of de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra thuis hoort. Bovendien ontstaat er leegstand in De Heeg door het vertrek van de Aldi supermarkt ter plaatse. Om die reden wordt nogmaals gevraagd af te zien van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

E. Provinciaal beleid

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciale beleid zoals opgenomen in het POL. Meer bepaald dat voorkomen moet worden dat perifere gelegen winkelcentra zich door verbreding kunnen ontwikkelen tot nieuwe 'binnensteden'. Reclamant verwijst naar een aantal uitgangspunten omtrent dit beleid en de mogelijke strijdigheden.

F. Uitsluiting supermarkt

Reclamant stelt dat in het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' de vestiging van een supermarkt is uitgesloten. Teven verwijst reclamant naar een toelichting uit dit bestemmingsplan m.b.t. de uitsluiting van een megasupermarkt. Als laatste wordt weer melding gemaakt van het ontbreken van een onderzoek naar marktruimte voor een supermarkt.

G. Voorwaardelijke verplichting

Reclamant stelt dat er planologisch op de locatie Kampweg nog enkel ondergeschikte detailhandel voor maximaal 150 m2 mogelijk wordt gemaakt. Reclamant wijst op de reeds verleende vergunning voor een supermarkt op deze locatie. Deze vergunning is niet ingetrokken. Daardoor is niet voldoende gewaarborgd dat er geen detailhandel zal komen aan de Kampweg. Reclamant geeft aan dat e.e.a. had moeten worden geregeld in een voorwaardelijke verplichting en niet middels een overeenkomst.

H. Trede 1 en 2

Reclamant is van mening dat uitspraak van de Afdeling van 20 mei 2015 betrekking heeft op het relativiteitsvereiste en niet op de materiële toepassing van de ladder.

Tevens stelt reclamant dat er geen andere locatie in de directe nabijheid van het winkelcentrum De Heeg is onderzocht voor verplaatsing van de Aldi-vestiging De Heeg. Ook verwijst reclamant naar een passage uit de toelichting die stelt dat de locatie Kampweg minder geschikt is dan de locatie Retailpark-A2.

Standpunten burgemeester en wethouders

A. Vooroverleg

Wij hebben gereageerd op de ingediende vooroverleg reactie. Volledigheidshalve wordt voor de beantwoording verwezen naar bijlage vier (nota van vooroverleg paragraaf 2.2.5) van de toelichting van het bestemmingsplan.

B. Bezwaarschrift tijdelijke Aldi

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het bezwaar tegen de tijdelijke Aldi vestiging niet relevant, daar deze vestiging niet gelegen is in het plangebied. Net als reclamant verwijzen wij naar de uitspraak van de voorzieningen rechter te Roermond d.d. 30 november 2015 (zie bijlage 2 van deze nota).

C. Ingebrekestelling

Wederom stellen wij ons op het standpunt dat de ingebrekestelling omtrent de tijdelijke omgevingsvergunning geen ruimtelijke relevantie kent in relatie tot deze bestemmingsplanprocedure. Hierover zal het college separaat besluiten.

D. Positionering supermarkten

Ter onderbouwing van de verplaatsing van de Aldi-vestiging van de Kampweg naar de A2-locatie is er een effectenstudie (WPM Groep, 11 december 2015) uitgevoerd, zie bijlage toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor oprichting van een Aldi supermarkt, die verplaatst van het winkelcentrum de Roserije in de wijk De Heeg (gemeente Maastricht) naar het Retailpark A2 Gronsveld. De omvang van de nieuwe winkel is ongeveer 1.600 m2 bvo. De omvang het huidige filiaal in winkelcentrum de Roserije bedraagt ca. 500 m2. Ten behoeve van het bepalen van de actuele regionale behoefte is door WPM een effectenstudie uitgevoerd. In deze studie is onderzocht of er sprake is van regionale behoefte naar dit initiatief. Tevens zijn in deze studie de effecten van dit initiatief op de detailhandelsstructuur in de omliggende regio inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de resultaten uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan voor een

verplaatsing en uitbreiding van de Aldi supermarkt op het Retailpark in Gronsveld grotendeels voorziet in een actuele regionale behoefte. De mogelijkheden die bestaan voor uitbreiding van het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied vinden plaats binnen bestaande winkelgebieden. De aanwezige regionale behoefte volgt uit de distributieve berekening. Deze resultaten worden gestaafd door de uitkomsten van de benchmark vergelijking.

Het onderzoek is op een deugdelijke wijze tot stand gekomen. Daarom stellen wij ons op het standpunt dat e.e.a. voldoende is gemotiveerd.

E. Provinciaal beleid

Het provinciale beleid (POL) biedt uitzonderingsmogelijkheden om een dergelijke winkelvoorziening te realiseren anders dan in een regulier winkelgebied. In het POL2014 is het provinciaal omgevingsbeleid vastgelegd. Overigens is een gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet gebonden aan het provinciale beleid. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt dat is getoetst aan dit beleid. Dit hebben wij gedaan in paragraaf 3.2.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er kan worden gesteld dat er geen sprake hoeft te zijn van bijzondere omstandigheden om af te wijken van dit beleid, e.e.a. dient wel inzichtelijk te worden gemaakt.

In onze reactie in het kader van het vooroverleg zijn wij hier ook uitvoering op ingegaan, tevens hebben wij dit aangevuld in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan omtrent de effectenstudie ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking. Volledigheidshalve wordt onderstaand nogmaals ingegaan op deze motivering en onderbouwing. Wij willen stellen dat het gaat om beleid waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Dit geeft het POL2014 ook zelf aan. Dit is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak (27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9573). De Afdeling vindt steun voor dit standpunt in de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet ruimtelijke ordening (Kamerstukken II 2002/03, 28 916, nr. 3, blz. 42), waaruit volgt dat de provincie bij de vaststelling van haar strategisch beleid moet afwegen welke onderdelen van de door haar voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen zo belangrijk zijn dat deze ook in acht moeten worden genomen bij de ruimtelijke besluiten van andere overheden. In dat geval dient de provincie de onderdelen te verankeren in voor andere overheden bindende normen, namelijk door het stellen van algemene regels als bedoeld in artikel 4.1 Wro.

Dat doet er niet aan af dat wij zoals aangegeven het provinciaal beleid hebben betrokken bij onze besluitvorming. In de toelichting van het plan hebben wij het detailhandel beleid van de provincie weergegeven en op basis daarvan een zorgvuldige afweging gemaakt. Deze komt erop neer dat wij ons in het standpunt van het college van Maastricht kunnen vinden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt aan de Burgemeester Frans Cortenraadstraat, geldt als een ontwikkeling binnen een van de 'overige' locaties in de regio en niet binnen een bestaand dorpscentrum of een binnenstad. Zoals het college van Maastricht terecht opmerkt is op deze 'overige' locaties alleen in uitzonderingsgevallen een supermarktvestiging mogelijk.

Wij hebben echter wel degelijk een zorgvuldige afweging gemaakt in overeenstemming met het provinciale beleid dat van een uitzonderingsgeval sprake is. Wij hebben daarbij doorslaggevend gevonden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt met het plan, een verplaatsing betreft. Binnen hetzelfde verzorgingsgebied wordt immers een supermarktlocatie weggenomen. Wij hebben bij ons besluit tevens meegenomen dat geen aantasting plaatsvindt van het regionale voorzieningenniveau en dat bovendien met de verplaatsing een spreiding van detailhandelfuncties over de regio voorkomen wordt. De diverse functies op de nieuwe locatie van de supermarkt kunnen elkaar daarentegen versterken (pag. 22 en 23 van de toelichting van het bestemmingsplan). Ook de invulling van de vrijvallende locatie wordt in het plan geregeld. Daarbij is sprake van het terugbrengen van het aantal vierkante meter aan detailhandel in Zuid-Limburg nu aan de locatie Kampweg te Gronsveld het aantal van 20.000 m2 detailhandel volledig wordt geschrapt. Dit is in overeenstemming met het beleid van de provincie waarvan krimp van detailhandel hét uitgangspunt is. Zo staat in paragraaf 6.2.3 van het POL de opgave voor detailhandel: "*Limburg heeft te veel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de*

komende jaren nog flink gaat teruglopen. Er ligt wél een grote kwalitatieve opgave. Winkels moeten in het snel veranderde winkellandschap inspelen op ontwikkelingen als de razendsnelle groei van het internetwinkel en de toenemende vraag om beleving. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit."

De verplaatsing van de supermarkt, waarin het plan voorziet, is vanuit provinciaal beleid gezien in alle opzichten een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de oude situatie.

Overigens heeft de provincie geen zienswijze ingediend naar aanleiding van de aangebrachte wijzigingen in het ontwerp. Daarmee kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan het provinciale beleid.

F. Uitsluiting megasupermarkt

Ten aanzien van de vigerende en onherroepelijke bestemmingsplannen 'Hotel Gronsveld' stellen wij ons op het volgende standpunt. In de toelichting van dit bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' worden inderdaad megasupermarkten uitgesloten. Volledigheidshalve verwijzen wij voor de nadere onderbouwing hieromtrent naar de 'Notitie supermarktontwikkelingen Eijssden' van adviesbureau BRO die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld (zie bijlage 3 van deze nota). Hieruit kan worden geconcludeerd dat megasupermarkten gewoonlijk ca. 3.000 à 4.000 m² winkel vloer oppervlak (w.v.o.) omvatten. De nieuwe Aldi-supermarkt aan de A2 omvat maximaal 1.600 m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.). Er is dus geen sprake van vestiging van een megasupermarkt.

Met betrekking tot marktruimte voor het toevoegen van een supermarkt wordt nogmaals verwezen naar de effectenstudie die in het kader van de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking beschikbaar is opgesteld. Zie uitleg onder onderdeel D van de beantwoording van deze zienswijze.

G. Voorwaardelijke verplichting

In een voorwaardelijke verplichting kan het realiseren of het in stand houden van een fysieke maatregel of voorziening worden geregeld. De constructie met betrekking tot de bepalingen van een reeds verleende vergunning past ons inziens niet in dit planologisch instrument.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat het aan gemeenten is toegestaan om bij gronduitgifte voorwaarden te bedingen terwijl die beperkingen volgens het bestemmingsplan niet gelden, Kunst en Antiekstudio Lelystad (HR 08-07-1991) en Chidda/Amsterdam (HR 24-12-2004). Het afsluiten van een dergelijke overeenkomst met bepaalde voorwaarden wordt door de wetgever niet als strijdig met de strekking van de Wro aangemerkt. Het intrekken van de vergunning geregeld in een (anterieure) overeenkomst kan volgens ons als houdbaar worden aangemerkt in het licht van voornoemde uitspraken.

In de anterieure overeenkomst zijn bovendien in de artikelen 1.5 en 1.6 de volgende waarborgen opgenomen:

"1.5 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zal ALDI op geen enkele wijze gebruik maken van de aan haar verleende (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt op de Kampweg locatie, op straffe van een direct opeisbare en door Aldi aan de Gemeente te verbeuren boete van EUR 2.500.000,-.

1.6 ALDI machtigt de Gemeente hierbij onherroepelijk om over te gaan tot intrekking van de aan haar verleende (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt op de Kampweg locatie, nádat het gewijzigde bestemmingsplan terzake de A2 locatie én de vergunning(en) voor de bouw van een ALDI supermarkt op de A2 locatie onherroepelijk zijn geworden én eigendomsoverdracht van de A2 locatie door Wyckerveste aan ALDI heeft plaatsgevonden."

Met bovenstaande afspraken stellen wij ons op het standpunt dat er voldoende borging bestaat dat op het moment van het kunnen realiseren van een Aldi supermarkt op de A2 locatie de omgevingsvergunning voor de Aldi aan de Kampweg wordt ingetrokken.

H. Trede 1 en 2

Reclamant is van mening dat uitspraak van de Afdeling van 20 mei 2015 betrekking heeft op het relativiteitsvereiste en niet op de materiële toepassing van de ladder.

In de uitspraak van de Afdeling van 20 mei 2015 wordt inderdaad in gegaan op de toepassing van het relativiteitsvereiste, echter in overwegingen 7.9 en 7.10 is opgenomen dat naast artikel 8:69a van de Awb ook de materiële toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking kan worden getoetst. De in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen omschrijvingen onder 1 en 2 op pag. 18 kunnen ons inziens dan ook ter toetsing worden gebruikt.

De gemeente Eijsden-Margraten hoeft geen locatieonderzoek te doen met betrekking tot de verplaatsing van een Aldi in de directe nabijheid van het winkelcentrum De Heeg op Maastrichts grondgebied. De gemeente heeft wel een effectenstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat er nog marktruimte is voor de toevoeging van een supermarkt in het betreffende verzorgingsgebied, hiervoor wordt verwezen naar de onderdelen D en F van de beantwoording van deze zienswijze. Op grond van het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' kan er een supermarkt worden gevestigd aan de Kampweg te Gronsveld. Zoals aangegeven wordt de locatie aan de A2 meer geschikt bevonden dan de locatie Kampweg. Daarom wordt middels dit nieuwe bestemmingsplan de verplaatsing mogelijk gemaakt en worden alle 20.000 m2 detailhandel op de locatie Kampweg wegbestemd.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot het doorvoeren van aanpassingen aan het bestemmingsplan.

4. Kerckhofss Advocaten, advocaat-gemachtigde J.H.P. Hardy, namens Plus supermarkten e.a., ingekomen 3 februari 2016

Samenvatting zienswijze

1. Bekendmaking en publicatie

Reclamanten stellen dat in het marktgebied Gronsveld reeds 3 Aldi vestigingen zijn toegestaan (een permanente vestiging in De Heeg te Maastricht, een permanente vestiging aan de Kampweg te Gronsveld, een tijdelijke vestiging aan het Retailpark Gronsveld) en dat het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan beoogt een vierde (permanente) vestiging toe te staan aan het Retailpark.

Ten aanzien van de locaties De Heeg en Kampweg geven reclamanten aan dat niet publiekrechtelijk is zeker gesteld dat de Aldi vestiging uit de Heeg zal worden verplaatst en dat de Aldi vestiging aan de Kampweg niet zal worden ontwikkeld aangezien Aldi hiervoor een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft.

2. Geen goede ruimtelijke ordening, onzorgvuldige belangenafweging, strijd met opgewekt vertrouwen

Reclamanten stellen dat er geen sprake is van een zorgvuldige belangenafweging die aantoonbaar dat de ontwikkeling aanvaardbaar is en dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het opgewekt vertrouwen.

2a

Het vestigen van een supermarkt buiten dorps-, buurt- en wijkwinkelcentra tasten de levensvatbaarheid van die betreffende centra aan.

Onder verwijzing naar het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', het eindverslag van de inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' en een overleg met de projectwethouder stellen reclamanten dat in het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' supermarkten zijn uitgesloten ter bescherming van het centrum van Eijsden. Voorts zijn zij van mening dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan een inbreuk vormt op de regeling en motivering van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' en op aan cliënten gedane toezeggingen dat geen supermarkt zou worden toegestaan op het Retailpark te Gronsveld.

2b

Het ontwerpbestemmingsplan maakt op het Retailpark een nieuw winkelcentrum mogelijk met een brede branchering zowel voor dagelijkse als niet dagelijkse boodschappen. De effecten daarvan op de bestaande centra in dorpen en wijken zijn, aldus reclamanten onvoldoende in beeld gebracht.

2c

Voorts stellen reclamanten dat nergens uit blijkt dat Aldi zich niet kan vestigen in een bestaand regulier winkelgebied en de noodzaak van Aldi om haar vestiging in De Heeg te verplaatsen. Verder geven reclamanten aan dat een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt voor het realiseren van een Aldi supermarkt aan het Retailpark in plaats van aan de Kampweg.

2d

Reclamanten zijn van mening dat er door het opnemen van de functie detailhandel binnen de bestemming gemengd in het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Kampweg 37 de gemeente nu met deze verplaatsing naar de A2 locatie voor de minst slechte oplossing kiest.

2e

De voornaamste toegangsweg zal via de A2 lopen. Volgens reclamanten zou deze (inter)nationale verkeersader niet bedoeld moeten zijn voor vervoersbewegingen ten behoeve van het doen van dagelijkse boodschappen.

3. Verstedelijkingsladder, ondernemersklimaat en Omgevingsverordening Limburg 2014

Het rapport 'Retailpark Gronsveld-Eijsden-Margraten Effectenstudie vestiging Aldi d.d. 11 december 2015' bevat volgens reclamanten belangrijke leemten, omdat in het rapport wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de verplaatsing van de Aldi De Heeg naar Eijsden inderdaad wordt gerealiseerd, hetgeen niet zeker is. Voorts gaat het rapport uit van één Aldi vestiging in Eijsden, terwijl Aldi nu drie vergunningen verkrijgt (een tijdelijke en een definitieve aan het Retailpark en een definitieve aan de Kampweg). De toets aan de verstedelijkingsladder in het rapport is op onjuiste wijze uitgevoerd, omdat er volgens reclamanten geenszins sprake is van een actuele regionale behoefte en de nieuwvestiging van een Aldi op het Retailpark het ondernemingsklimaat in de dorps- en wijkcentra ernstig zal aantasten.

4. Geen regionale afstemming

Reclamanten stellen dat de gemeente Eijsden-Margraten op eigen houtje handelt doordat er geen afstemming heeft plaatsgevonden met de gemeente Maastricht en verwijt de gemeente Eijsden-Margraten dat zij een plan doordrukken dat op gespannen voet staat met de regionale detailhandelsvisie die al vastgesteld had moeten zijn.

5. Retailagenda

Reclamanten geven aan dat de Gemeente Eijsden-Margraten in strijd met de Retailagenda geen terughoudendheid betracht ten aanzien van het toevoegen van retailaanbod, omdat Aldi de ene na de andere vergunning in de handen krijgt gespeeld.

6. POL 2014

Tevens stellen reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan niet correct getoetst is aan het POL 2014. In paragraaf 6.3 van het POL 2014 is opgenomen dat supermarkten vanuit het oogpunt van leefbaarheid bij voorkeur in binnensteden en bestaande dorps- en wijkcentra

thuishoren. In uitzonderingsgevallen is voor supermarkten die niet meer zijn in te passen in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen ook vestiging op grootschalige winkelgebieden aan de raden van steden mogelijk. Het gebruik maken van zo'n uitzondering vergt echter volgens het POL een zorgvuldige afweging, waarbij de onmogelijkheid van vestiging in regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende invulling van de vrijkomende locatie betrokken moet worden. Reclamanten zijn van mening dat dit in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt aangetoond en dat niet deugdelijk wordt gemotiveerd waarom van het POL wordt afgeweken.

7. Parkeerbalans

Ten aanzien van de parkeerbalans stellen reclamanten dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan had moeten worden van de parkeercijfers voor een winkelboulevard. Bovendien zorgt de tijdelijke Aldi voor een verlies van parkeerplaatsen.

8. Rooilijnen

Tot slot stellen reclamanten dat in strijd met de voorwaarden van Rijkswaterstaat in het ontwerpbestemmingsplan de inbreuk op de bebouwingsvrije zone binnen de 100 meter contour meer dan 20 meter bedraagt.

Standpunt burgemeester en wethouders

1. Bekendmaking en publicatie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op drie deelgebieden, te weten de locaties gelegen aan de Burg. Frans Cortenraadstraat te Gronsveld (naast de A2) en de Kampweg te Gronsveld (de voormalige Land- en tuinbouwschool) en de locatie aan het Raadsplein te Cadier en Keer (centrum).

Dit plan voorziet in de verplaatsing van de supermarktfunctie aan de locatie Kampweg naar de locatie Retailpark A2 Gronsveld. Met deze planologische wijziging worden tevens de volledige 20.000 m2 detailhandel op de locatie Kampweg geschrapt, derhalve is het uitgesloten ter plaatse nog een supermarkt te vestigen.

De supermarkt op de locatie Retailpark A2 Gronsveld komt in de plaats van het beoogde hotel (8 bouwlagen). In één bouwlaag wordt er nu een supermarkt van 1.600 m2 bruto vloeroppervlak (b.v.o.) mogelijk gemaakt.

Op de locatie Raadhuisplein zorgt dit plan voor het mogelijk maken van een uitbreiding van de bestaande Aldi met ca. 170 m2 b.v.o.

Bovengenoemde omschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan zoals opgenomen in de publicatie correct. Dit laat onverlet dat er nog een omgevingsvergunning bestaat. Echter kan worden gesteld dat er geen misverstand kan zijn met betrekking tot de onherroepelijk vergunning voor een Aldi aan de Kampweg. Op pag. 12 van de effectenstudie staat duidelijk vermeld dat indien er geen bestemmingswijziging ten gunste van de Aldi op het Retailpark plaatsvindt, de Aldi de supermarkt op de Kampweg zal vestigen, daar de omgevingsvergunning onherroepelijk. Zoals gesteld beoogt dit bestemmingsplan een verplaatsing van de Aldi naar de A2 locatie.

Met betrekking tot de publiekrechtelijke verzekering omtrent het intrekken van de vergunning wordt gesteld dat op grond van vaste jurisprudentie blijkt dat het aan gemeenten is toegestaan om bij gronduitgifte voorwaarden te bedingen terwijl die beperkingen volgens het bestemmingsplan niet gelden, Kunst en Antiekstudio Lelystad (HR 08-07-1991) en Chidda/Amsterdam (HR 24-12-2004). Het afsluiten van een dergelijke overeenkomst met bepaalde voorwaarden wordt door de wetgever niet als strijdig met de strekking van de Wro aangemerkt. Het intrekken van de vergunning geregeld in een overeenkomst kan als houdbaar worden aangemerkt in het licht van voornoemde uitspraken.

In de afgesloten anterieure overeenkomst zijn bovendien in de artikelen 1.5 en 1.6 de volgende waarborgen opgenomen:

“1.5 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zal ALDI op geen enkele wijze gebruik maken van de aan haar verleende (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt op de Kampweg locatie, op straffe van een direct opeisbare en door Aldi aan de Gemeente te verbeuren boete van EUR 2.500.000,-.

1.6 ALDI machtigt de Gemeente hierbij onherroepelijk om over te gaan tot intrekking van de aan haar verleende (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt op de Kampweg locatie, nádat het gewijzigde bestemmingsplan terzake de A2 locatie én de vergunning(en) voor de bouw van een ALDI supermarkt op de A2 locatie onherroepelijk zijn geworden én eigendomsoverdracht van de A2 locatie door Wyckerveste aan ALDI heeft plaatsgevonden.”

Met bovenstaande afspraken stellen wij ons op het standpunt dat er voldoende borging bestaat dat op het moment van het kunnen realiseren van een Aldi supermarkt op de A2 locatie de omgevingsvergunning voor de Aldi aan de Kampweg wordt ingetrokken.

2a

Ten aanzien van de vigerende en onherroepelijke bestemmingsplannen ‘Hotel Gronsveld’ stellen wij ons op het volgende standpunt. In de toelichting van dit bestemmingsplan ‘Hotel Gronsveld’ worden inderdaad megasupermarkten uitgesloten. Volledigheidshalve verwijzen wij voor de nadere onderbouwing hieromtrent naar de ‘Notitie supermarktontwikkelingen Eijsden’ van adviesbureau BRO die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld (zie bijlage 3 van deze nota). Hieruit kan worden geconcludeerd dat megasupermarkten gewoonlijk ca. 3.000 à 4.000 m2 winkel vloer oppervlak (w.v.o.) omvatten. De nieuwe Aldi-supermarkt aan de A2 omvat maximaal 1.600 m2 bruto vloer oppervlak (b.v.o.). Er is dus geen sprake van vestiging van een megasupermarkt.

Het klopt dat er in dit nieuwe bestemmingsplan een supermarkt mogelijk wordt gemaakt op de locatie Retailpark A2. In dit bestemmingsplan gaat het zoals aangegeven om een verplaatsing van een supermarkt. Met deze verplaatsing wordt er een supermarktlocatie weggehaald aan de Kampweg, de toevoeging aan de A2 locatie leidt tot een versterking van de functies ter plaatse. Door deze ontwikkeling wordt het voorzieningen niveau voor de kern Gronsveld gewaarborgd en versterkt. Dit past in de strategische visie van de gemeente met betrekking tot de ambitie ‘vitale kernen’.

Met betrekking tot marktruimte voor het toevoegen van een supermarkt wordt nogmaals verwezen naar de effectenstudie die in het kader van de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking beschikbaar is opgesteld. Zie uitleg onder onderdeel D van de beantwoording van de zienswijze van de gemeente Maastricht.

2b

Het ontwerpbestemmingsplan maakt geen nieuw winkelcentrum mogelijk. Door dit bestemmingsplan vervalt ca. 2.000 m2 PDV-GDV en 1 hotel met acht bouwlagen (ca. 5.500 m2 b.v.o.) Er wordt 1.600 m2 detailhandel mogelijk gemaakt op de A2 locatie. De bestaande m2 op de A2 locatie worden verkleind. Er is een samenvoeging van PDV-GDV en een supermarkt, geen reguliere detailhandel, echter is er geen sprake van het ontstaan van een nieuw winkelcentrum.

Er vervalt 20.000 m2 aan de Kampweg. Op de locatie Kampweg worden alle m2 detailhandel wegbestemd, waardoor ook daar geen nieuw winkelcentrum kan ontstaan.

2c

Door middel van de verplaatsing van de Kampweg naar A2 locatie wordt ervoor gekozen geen nieuw winkelgebied te creëren aan de Kampweg. In de toelichting van het bestemmingsplan op pag. 12 is aangegeven waarom de Aldi-locatie in De Heeg niet meer voldoet aan de huidige filiaaleisen. De verleende vergunning voor een Aldi vergunning aan de Kampweg past binnen vigerende bestemmingsplan. Echter zoals aangegeven wordt gekozen voor een verplaatsing en daarbij de intrekking van 20.000 m2 detailhandel aan de Kampweg.

2d

De ruimtelijke relevante ten aanzien van het bestemmingsplan ontbreekt bij dit argument, waardoor hier niet verder op wordt ingegaan.

2e

Reclamant geeft aan dat er sprake van ongewenst mobiliteitseffecten, welke effecten dit zouden zijn wordt niet door reclamant aangegeven. Zijn enige argument dat een internationale verkeerder niet bedoeld zou zijn voor het doen van dagelijkse boodschappen kan toch niet als een ongewenst mobiliteitseffect worden aangemerkt.

3. Verstedelijkingsladder, ondernemersklimaat en Omgevingsverordening Limburg 2014

Ter onderbouwing van de verplaatsing van de Aldi-vesting van de Kampweg naar de A2-locatie is er een effectenstudie (WPM Groep, 11 december 2015) uitgevoerd, zie bijlage toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor oprichting van een Aldi supermarkt, die verplaatst van het winkelcentrum de Roserije in de wijk De Heeg (gemeente Maastricht) naar het Retailpark A2 Gronsveld. De omvang van de nieuwe winkel is ongeveer 1.600 m² bvo. De omvang het huidige filiaal in winkelcentrum de Roserije bedraagt ca. 500 m². Ten behoeve van het bepalen van de actuele regionale behoefte is door WPM een effectenstudie uitgevoerd. In deze studie is onderzocht of er sprake is van regionale behoefte naar dit initiatief. Tevens zijn in deze studie de effecten van dit initiatief op de detailhandelsstructuur in de omliggende regio inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de resultaten uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan voor een verplaatsing en uitbreiding van de Aldi supermarkt op het Retailpark in Gronsveld grotendeels voorziet in een actuele regionale behoefte. De mogelijkheden die er bestaan voor uitbreiding van het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied vinden plaats binnen bestaande winkelgebieden. De aanwezige regionale behoefte volgt uit de distributieve berekening. Deze resultaten worden gestaafd door de uitkomsten van de benchmark vergelijking.

De tijdelijke Aldi is vergund voor een periode van maximaal twee jaar, de omgevingsvergunning voor een Aldi aan de Kampweg wordt ingetrokken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor een Aldi aan de A2, zie voor nadere onderbouwing onderdeel 1 van beantwoording van deze zienswijze.

Er kan worden gesteld dat er na deze procedure en het sluiten van de tijdelijke Aldi sprake is van één vergunning voor een Aldi aan de A2.

Het WPM onderzoek is op een deugdelijke wijze tot standgekomen. Daarom stellen wij ons op het standpunt dat e.e.a. voldoende is gemotiveerd.

4. Geen regionale afstemming

Er wordt verwezen naar een provinciaal in te nemen standpunt. Echter de provincie Limburg heeft geen zienswijze ingediend, waarmee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar onderdeel 6 van de beantwoording van deze zienswijze met betrekking tot het POL 2014.

5. Retailagenda

Het retailaanbod wordt door het nu voorliggende plan drastisch ingeperkt. Immers 20.000 m² detailhandel aan de Kampweg wordt wegbestemd en ca. 2.000 m² PDV-GDV wordt tevens wegbestemd op de A2-locatie, met enkel een toevoeging van slechts 1.600 m² detailhandel aan de A2-locatie en 170 m² detailhandel te Cadier en Keer.

Kort samengevat gaat het hier om een reductie van 20.230 m² retailaanbod in de gemeente Eijsden-Margraten.

6.POL 2014

Het provinciale beleid (POL) biedt uitzonderingsmogelijkheden om een dergelijke winkelvoorziening te realiseren anders dan in een regulier winkelgebied. In het POL2014 is het provinciaal omgevingsbeleid vastgelegd. Overigens is een gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet gebonden aan het provinciale beleid. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt dat is getoetst aan dit beleid. Dit hebben wij gedaan in paragraaf 3.2.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er kan worden gesteld dat er geen sprake hoeft te zijn van bijzondere omstandigheden om af te wijken van dit beleid, e.e.a. dient wel inzichtelijk te worden gemaakt.

In onze reactie in het kader van het vooroverleg zijn wij hier ook uitvoering op ingegaan, tevens hebben wij dit aangevuld in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan omtrent de effectenstudie ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking. Volledigheidshalve wordt onderstaand nogmaals ingegaan op deze motivering en onderbouwing. Wij willen stellen dat het gaat om beleid waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Dit geeft het POL2014 ook zelf aan. Dit is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak (27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9573). De Afdeling vindt steun voor dit standpunt in de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet ruimtelijke ordening (Kamerstukken II 2002/03, 28 916, nr. 3, blz. 42), waaruit volgt dat de provincie bij de vaststelling van haar strategisch beleid moet afwegen welke onderdelen van de door haar voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen zo belangrijk zijn dat deze ook in acht moeten worden genomen bij de ruimtelijke besluiten van andere overheden. In dat geval dient de provincie de onderdelen te verankeren in voor andere overheden bindende normen, namelijk door het stellen van algemene regels als bedoeld in artikel 4.1 Wro.

Dat doet er niet aan af dat wij zoals aangegeven het provinciaal beleid hebben betrokken bij onze besluitvorming. In de toelichting van het plan hebben wij het detailhandel beleid van de provincie weergegeven en op basis daarvan een zorgvuldige afweging gemaakt. Deze komt erop neer dat wij ons in het standpunt van het college van Maastricht kunnen vinden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt aan de Burgemeester Frans Cortenraadstraat, geldt als een ontwikkeling binnen een van de 'overige' locaties in de regio en niet binnen een bestaand dorpscentrum of een binnenstad. Zoals het college van Maastricht terecht opmerkt is op deze 'overige' locaties alleen in uitzonderingsgevallen een supermarktvestiging mogelijk.

Wij hebben echter wel degelijk een zorgvuldige afweging gemaakt in overeenstemming met het provinciale beleid dat van een uitzonderingsgeval sprake is. Wij hebben daarbij doorslaggevend gevonden dat de supermarkt die wordt mogelijk gemaakt met het plan, een verplaatsing betreft. Binnen hetzelfde verzorgingsgebied wordt immers een supermarktlocatie weggenomen. Wij hebben bij ons besluit tevens meegenomen dat geen aantasting plaatsvindt van het regionale voorzieningenniveau en dat bovendien met de verplaatsing een spreiding van detailhandelfuncties over de regio voorkomen wordt. De diverse functies op de nieuwe locatie van de supermarkt kunnen elkaar daarentegen versterken (pag. 22 en 23 van de toelichting van het bestemmingsplan). Ook de invulling van de vrijvallende locatie wordt in het plan geregeld. Daarbij is sprake van het terugbrengen van het aantal vierkante meter aan detailhandel in Zuid-Limburg nu aan de locatie Kampweg te Gronsveld het aantal van 20.000 m2 detailhandel volledig wordt geschrapt. Dit is in overeenstemming met het beleid van de provincie waarvan krimp van detailhandel hét uitgangspunt is. Zo staat in paragraaf 6.2.3 van het POL de opgave voor detailhandel: *"Limburg heeft te veel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren nog flink gaat teruglopen. Er ligt wél een grote kwalitatieve opgave. Winkels moeten in het snel veranderde winkellandschap inspelen op ontwikkelingen als de razendsnelle groei van het internetwinkel en de toenemende vraag om beleving. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit."*

De verplaatsing van de supermarkt, waarin het plan voorziet, is vanuit provinciaal beleid gezien in alle opzichten een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de oude situatie.

Overigens heeft de provincie zoals reeds eerder aangegeven geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, daarmee kan worden gesteld dat wordt voldaan het provinciale beleid.

7. Parkeerbalans

Toetsing aan de CROW 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' heeft conform de daarvoor geleden wet- en regelgeving plaatsgevonden met betrekking tot de onderbouwing van de parkeerbalans in dit bestemmingsplan. Wij verwijzen naar bijlage 2 'Parkeerbalans Retailpark A2 Gronsveld' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Bovendien is de tijdelijke Aldi vergund voor een periode van twee jaren. Dit betekent dat de tijdelijke Aldi uiterlijk 8 november 2017 moet worden gesloopt.

8. Rooilijnen

De door Rijkswaterstaat aangegeven maatvoering t.a.v. de inbreuk op de rooilijn betreft de maximale overschrijding van de rooilijn van de bebouwingsvrije zone (50 meter lijn). Aangezien de rooilijnen dienen ter bescherming van de zone evenwijdig aan de (weg)infrastructuur betreft het hier de maximale 'diepte' van de overschrijding (haaks op de rooilijn gemeten). In het bestemmingsplan bedraagt de maximale overschrijding van deze rooilijn 11,50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde zoals die door Rijkswaterstaat is gesteld.

Overigens kan worden gesteld dat de Rijkswaterstaat naar aanleiding van de aanpassingen zoals aangegeven in het kader van het vooroverleg, geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot het doorvoeren van aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Reactie

Gedeputeerde Staten van Limburg, ingekomen 29 januari 2016

Samenvatting reactie

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

GS geeft ook aan dat het besluitvormingsproces omtrent de volledige procedure beter had gekund. GS vraagt van de gemeente in de toekomst een beter overlegtraject te voeren conform de afspraken zoals verwoord in het POL-proces.

Standpunt burgemeester en wethouders

Er kan worden gesteld dat de opmerkingen uit de provinciale reactie op het voorontwerpbestemmingsplan correct zijn verwerkt. Op deze manier voldoet het ontwerpbestemmingsplan aan het vigerende provinciale beleid. Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft geen verdere aanpassing omtrent deze onderdelen.

De gemeente zal in de toekomst beter zorgdragen voor het overlegtraject zoals de provincie aangehaald en verwoord in het POL-proces.

Bijlagen

1. Aerius onderzoek d.d. 22 februari 2016
2. Uitspraak rechtbank te Roermond – tijdelijke Aldi d.d. 30 november 2015
3. Notitie supermarktontwikkelingen Eijdsen - BRO

Bijlage 1

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden, als wel voor overige natuurgebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites www.aerius.nl pas.natura2000.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Bureau Meervelt

Burgemeester Frans Cortenraadstraat, Gronsveld

Activiteit

Omschrijving

Aldi Gronsveld

Datum berekening

Rekenjaar

22 februari 2016, 17:07

2016

Rekeninstellingen

Berekend voor Nb-wet.

Totale emissie

Situatie 1

NOx

773,54 kg/j

NH₃

83,90 kg/j

Depositie

Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied

Provincie

Sint Pietersberg & Jekerdal

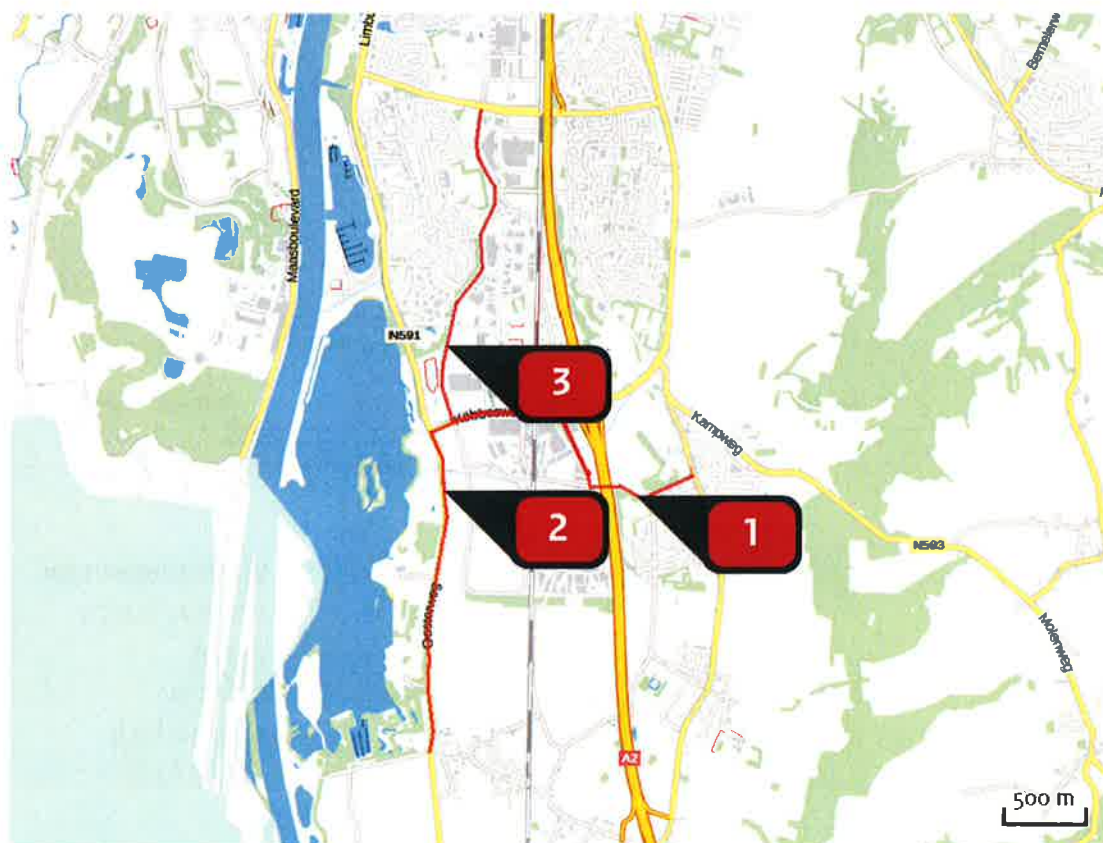
Limburg

Situatie 1

0,21

Toelichting

Berekening is gebaseerd op de aantallen op piekdagen richting plangebied (bron: bijlage 1 Bestemmingsplan Aldi Gronsveld/Cadier en Keer 2015). In werkelijkheid zal de emissie en de depositie op Natura 2000 gebieden lager zijn.

Locatie
Situatie 1Emissie
(per bron)
Situatie 1

Naam **Via Stationsstraat**
Locatie (X,Y) **178874, 313391**
Uitstoothoogte **2,5 m**
Warmteinhoud **0,0 mw**
NOx **29,66 kg/j**
NH3 **3,22 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	456,0	NOx NH3	29,66 kg/j 3,22 kg/j



Naam **Via Oosterweg**
Locatie (X,Y) **177699, 313425**
Uitstoothoogte **2,5 m**
Warmteinhoud **0,0 mW**
NOx **317,52 kg/j**
NH3 **34,44 kg/j**

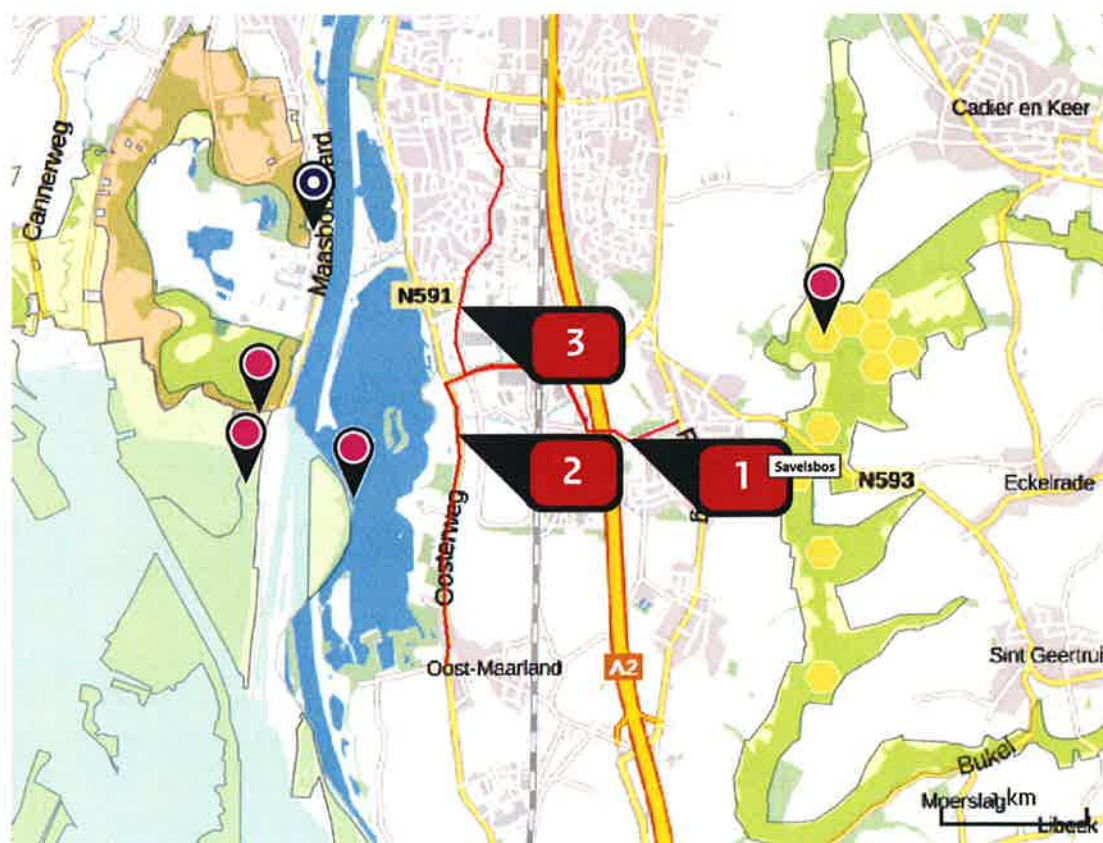
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.155,0	NOx NH3	317,52 kg/j 34,44 kg/j



Naam **Via Molensingel**
Locatie (X,Y) **177717, 314312**
Uitstoothoogte **2,5 m**
Warmteinhoud **0,0 mW**
NOx **426,36 kg/j**
NH3 **46,25 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.604,0	NOx NH3	426,36 kg/j 46,25 kg/j

Depositie
natuur-
gebieden



Hoogste projectbijdrage (Sint
Pietersberg & Jekerdal)



Hoogste projectbijdrage per
natuurgebied

-  Habitatrictlijn
-  Vogelrichtlijn
-  Beschermd natuurgebied
-  Habitatrictlijn, Vogelrichtlijn
-  Habitatrictlijn, Beschermd natuurgebied
-  Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied
-  Habitatrictlijn, Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied

Depositie PAS-
gebieden

Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
Sint Pietersberg & Jekerdal	0,21		
Savelsbos	0,15		

-  Geen overschrijding
-  Wel overschrijding*
-  Ontwikkelingsruimte beschikbaar**
-  Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per
habitattype Sint Pietersberg & Jekerdal

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,21	○	-
ZGH9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,17	○	-
H6210 Kalkgraslanden	0,11	○	-
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,07	○	-
H6230dkr Heischrale graslanden, droog kalkrijk	0,06	●	✓
H6110 Pionierbegroeiingen op rotsbodem	>0,05	○	-

Savelsbos

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,15	●	✓
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,15	●	✓
H6110 Pionierbegroeiingen op rotsbodem	0,12	○	-
ZGH6430C Ruigten en zomen (droge bosranden)	0,11	○	✓
H6210 Kalkgraslanden	0,09	○	-

- Geen overschrijding
- Wel overschrijding*
- ✓ Ontwikkelingsruimte beschikbaar**
- ✗ Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de Nb-wet gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie
resterende
gebieden

Natuurgebied

Hoogste
depositie
(mol/ha/j)Overschrij-
ding KDWOntwikkelings-
ruimte
beschikbaar

Montagne Saint-Pierre (Bassenge; Oupeye; Visé)

0,18



-

Plateau van Caestert met hellingbossen en mergelgrotten.

0,16



-

Basse Meuse et Meuse mitoyenne (Oupeye; Visé)

0,08



-

Basse Meuse et Meuse mitoyenne (Blégny; Oupeye; Visé)

0,08



-

 Geen overschrijding Wel overschrijding*

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

Depositie per
habitatype

Montagne Saint-Pierre (Bassenge; Oupeye; Visé)

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H9999:1070c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,18		-

Plateau van Caestert met hellingbossen en mergelgrotten.

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H9999:1026c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,16		-

Basse Meuse et Meuse mitoyenne (Oupeye; Visé)

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H9999:1071c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,08		-

Basse Meuse et Meuse mitoyenne (Blégny; Oupeye; Visé)

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H9999:1072c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,08		-

 Geen overschrijding Wel overschrijding*

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in de Benelux. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2015_20160125_31bd639486

Database versie 2015_20151211_3dec74e7e2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

Bijlage 2

uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummers: AWB/ROE 15/3292 en AWB/ROE 15/3336

uitspraak van de voorzieningenrechter van 30 november 2015 op de verzoeken om voorlopige voorziening in de zaken tussen

Super Custers De Heeg BV, te Beek hodn Plus Custers, te Eijsden, Plus Starren B.V., te Maastricht, Plus Schriever B.V., te Maastricht, Plus Vastgoed B.V. te De Bilt, Plus Franssen V.O.F., te Maastricht, Supermarkt A.M.P.G. Wijshoff, te Maastricht en Belangenvereniging Winkelcentrum de Heeg, te Maastricht, verzoekers 1 (gemachtigde verzoekers 1: mr. J.H.P. Hardy)

en

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht, verzoeker 2, (gemachtigde verzoeker 2: mr. T.E.P.A. Lam),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten, verweerder (gemachtigde: mr. J.L. Stoop).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: Aldi Vastgoed B.V., te Roermond (gemachtigde: mr. M.J. Tunnissen).

Procesverloop

Bij besluit van 6 november 2015 (het bestreden besluit) heeft verweerder aan de derde-partij (vergunninghouder) omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan middels het plaatsen van een tijdelijke (2 jaar) Aldi-supermarkt op Retailpark A2 Gronsveld op het perceel plaatselijk Burgemeester Frans Cortenraadstraat 12B (perceel).

Verzoekers hebben tegen het bestreden besluit bezwaar gemaakt. Zij hebben tevens de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 26 november 2015. Verzoekers 1 zijn verschenen bij hun gemachtigde, mr. R. Kerckhoffs en de cliënten R.F.C. Custers en A.M.P.G. Wijshoff. Verzoeker 2 is verschenen bij zijn gemachtigde en G.M.J. Costongs en J.H.A. Jans. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, mr. C. Drent, mr. D.A.H.E. Jover-Zagt en mr. J.H.E. Rutten. Vergunninghouder is verschenen bij zijn gemachtigde en de heer M.C.C. van Herk.

zaaknummers: AWB/ROE 15/3292 en AWB/ROE 15/3336

blad 2

Overwegingen

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en bindt de rechtbank in een (eventueel) bodemgeding niet.
2. Op grond van artikel 8:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan, indien tegen een besluit, voorafgaand aan een mogelijk beroep bij de bestuursrechter, bezwaar is gemaakt, de voorzieningenrechter van de bestuursrechter die bevoegd kan worden in de hoofdzaak op verzoek een voorlopige voorziening treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en bindt de rechtbank in een (eventueel) bodemgeding niet.
3. De voorzieningenrechter acht de vereiste onverwijlde spoed aanwezig, aangezien in het onderhavige geval het bouwwerk geheel gebruiksklaar is en is beoogd de Aldi supermarkt op 27 november 2015 open te laten gaan.
4. Vervolgens ziet de voorzieningenrechter zich gesteld voor de ambtshalve te beantwoorden vraag of verzoekers belanghebbenden zijn, als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb, bij het bestreden besluit.

Ten aanzien van verzoekers 1 overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling), onder meer uitspraak van 28 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:183) is degene, wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit, belanghebbende. Dit is bij het onderhavige besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een detailhandelsvestiging slechts het geval indien een concurrerende vastgoedeigenaar (1) in hetzelfde verzorgingsgebied en (2) marktsegment werkzaam is als waarbinnen de op te richten detailhandelsvestiging is voorzien. Aan de laatstgenoemde voorwaarde wordt in dit geval zonder meer voldaan. Zoals ter zitting niet is weersproken, bevindt wat betreft de eerste voorwaarde in elk geval één van supermarkten, waarvoor de gemachtigde van verzoekers 1 optreedt, zich binnen een straal van circa 3 kilometer van het vergunde bouwwerk (te weten Plus Starren B.V., hierna verzoekster 1). Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter is hiermee voldaan aan de eis van het zijn van belanghebbende en kan de vraag of de overige supermarkten voldoen aan de vereisten van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb in het onderhavige geding verder buiten bespreking worden gelaten.

Ten aanzien van verzoeker 2 overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

Op grond van het tweede lid van artikel 1:2 van de Awb worden ten aanzien van bestuursorganen de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd. De voorzieningenrechter stelt vast dat het grondgebied van de gemeente van verzoeker 2 op vrij korte afstand ligt van het bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit gegeven maakt echter nog niet dat sprake is van een aan verzoeker 2 toevertrouwd belang dat bij dit besluit tot het verlenen van een tijdelijke vergunning is betrokken. In de Memorie van Toelichting (Tweede Kamer 1988-1989, 21 221, nr. 3, p. 34) is inzake artikel 1:2, tweede lid, van de Awb vermeld dat de vraag of kan worden gesproken van een aan een bestuursorgaan als zodanig toevertrouwd belang, moet worden beoordeeld aan de hand van

zaaknummers: AWB/ROE 15/3292 en AWB/ROE 15/3336

blad 3

de taken die aan het bestuursorgaan in kwestie zijn opgedragen. Daarvoor is in de eerste plaats de wetgeving bepalend, waaruit voor sommige bestuursorganen ruime en voor andere bestuursorganen beperkte taakpakketten afleidbaar zijn, aldus de Memorie van Toelichting. Er valt geen bepaling aan te wijzen op grond waarvan moet worden geoordeeld dat bij het besluit van verweerder belangen zijn betrokken die aan verzoeker 2 zijn toevertrouwd. De enkele omstandigheid dat verweerder een toets heeft uit te voeren aan 'een goede ruimtelijke ordening' in de zin van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en dat verzoeker 2 eveneens het belang van de ruimtelijke ordening heeft te behartigen, is daarvoor niet voldoende. Op grond van het vorenstaande is de voorzieningenrechter voorshands van oordeel dat in dit geval niet wordt voldaan aan de eisen van artikel 1:2, tweede lid, van de Awb, zodat er een gerede kans bestaat dat het bezwaar niet-ontvankelijk zal worden verklaard. Op grond hiervan komt de voorzieningenrechter niet toe aan een bespreking van de door verzoeker 2 ingediende gronden en zal hij het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening afwijzen.

5. De voorzieningenrechter stelt vervolgens vast dat het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" (bestemmingsplan) en als bestemming 'Gemengd' heeft. Niet wordt betwist dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, aangezien wordt gebouwd buiten het bouwvlak en een supermarkt binnen de bestemming niet is toegestaan. Het bouwplan wordt opgericht vooruitlopend op de vestiging van een definitieve Aldi zuidelijker gelegen op het Retailpark A2 Gronsveld.

6. Bij het bestreden besluit heeft verweerder aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een tijdelijke Aldi-supermarkt voor de duur van twee jaren op het perceel Burgemeester Frans Cortenraadstraat 12B te Gronsveld. Onder verwijzing naar artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) heeft verweerder medewerking verleend aan de tijdelijke ontheffing van het gebruik voor twee jaar.

7. De voorzieningenrechter stelt vast dat een aantal van de door verzoekster 1 ingediende gronden betrekking heeft op de door verweerder opgestarte procedure ten behoeve van de definitieve vestiging van de Aldi-supermarkt. Deze gronden vallen buiten de reikwijdte en het toetsingskader van de thans aan de orde zijnde tijdelijke omgevingsvergunning. Daarnaast stelt de voorzieningenrechter vast dat aan de toepassing van artikel 4, eerste lid, van Bijlage II van het Bor, meer in het bijzonder voor deze tijdelijke omgevingsvergunning, geen nadere eisen zijn gesteld. In elk geval stelt de voorzieningenrechter vast dat het onderhavige bouwwerk geen onomkeerbaar karakter heeft en herstel in de oude toestand vrij gemakkelijk te realiseren is.

8. Voorts is de voorzieningenrechter van oordeel dat, voor zover verzoekster 1 heeft beoogd daarop een beroep te doen, de ladder voor duurzame verstedelijking op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 5.20 van het Bor uitsluitend van toepassing is op een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3°, van de Wabo. In dit geval is de omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 2°, van de Wabo zodat de ladder voor duurzame verstedelijking toepassing mist. Van omstandigheden om desalniettemin de ladder in dit geval toe te passen, is de voorzieningenrechter niet gebleken.

zaaknummers: AWB/ROE 15/3292 en AWB/ROE 15/3336

blad 4

9. Vervolgens overweegt de voorzieningenrechter dat in de door verzoekster 1 aangevoerde gronden met betrekking tot het standpunt van Rijkswaterstaat, het POL 2014 en parkeren/verkeersveiligheid voorschijns geen reden of aanknopingspunt wordt gezien die maken dat het bestreden besluit niet genomen had mogen worden.

10. De voorzieningenrechter constateert ten slotte dat het bestreden besluit op een aantal punten (afwijken van het bestemmingsplan alsmede de te maken belangenafweging in dat kader en de goede ruimtelijke ordening mede in relatie tot het beleid inzake de vestiging van detailhandel) summier is gemotiveerd, terwijl dit laatste wel is aangewezen, te meer er sprake is van strijdigheden op het gebied van bouwen en gebruik. Nu herstel van deze motiveringsgebreken en handhaving van het (resultaat van het) bestreden besluit in bezwaar mogelijk en waarschijnlijk wordt geacht, kan aan het bestaan van deze gebreken in dit geval niet zoveel gewicht worden toegekend dat dit opweegt tegen de substantiële belangen die zijn verbonden aan het thans mogen uitvoeren van de vergunde activiteiten.

11. Gelet op het voorgaande wijst de voorzieningenrechter de verzoeken af.

12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De voorzieningenrechter wijst de verzoeken om voorlopige voorziening af.

Deze uitspraak is gedaan door mr.drs. E.J. Govaers, voorzieningenrechter, in aanwezigheid van mr.drs.P.M. van den Brekel, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 30 november 2015.

w.g. P.M. van den Brekel,
griffier

w.g. E.J. Govaers,
voorzieningenrechter

Voor eensluidend afschrift:
de griffier,



Afschrift verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak staat geen rechtsmiddel open.

Bijlage 3

NOTITIE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN EIJSDEN

Grootschalige detailhandel op bedrijventerrein Gronsveld

Aanleiding voor voorliggende notitie zijn de 'zachte' plannen om op het bedrijventerrein Gronsveld nabij de Köbbesweg een retailpark (grootschalige detailhandel) te ontwikkelen. Het eventuele retailpark zal in eerste instantie een functie vervullen voor Maastricht, maar de planlocatie ligt slechts op ca. 4 à 5 km van de kern Eijsden. Over de status van het plan en over een mogelijke invulling ervan bestaat nog veel onzekerheid. Echter, de vestiging van een megasupermarkt aldaar is wel als optie naar voren gebracht. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan de supermarktformule Albert Heijn XL.

Centrale onderzoeksvraag

Met het oog op de realisatie van het Centrumplan Eijsden wordt daarom in voorliggende notitie een beknopt antwoord geformuleerd op de volgende onderzoeksvraag: 'Wat zijn de mogelijke effecten van de vestiging van een megasupermarkt op het bedrijventerrein Gronsveld nabij de Köbbesweg voor de detailhandelsontwikkelingen in het centrum van Eijsden?'.

Megasupermarkten

Megasupermarkten omvatten gewoonlijk ca. 3.000 à 4.000 m² wvo, maar buitenlandse formules kunnen nog veel groter zijn. Het onderscheid tussen megasupermarkten en gewone (grotere) supermarkten is vooral gelegen in het zeer uitgebreide assortiment op het gebied van dagelijkse artikelen dat megasupermarkten voeren. Daarnaast is sprake van een uitgebreider en gevarieerder aanbod aan niet-dagelijkse artikelen (bijvoorbeeld keukengerij of dvd's bij Albert Heijn XL). Bij buitenlandse formules is het aandeel niet-dagelijkse artikelen gewoonlijk aanzienlijk groter dan bij Nederlandse formules. In enkele gevallen wordt bij Nederlandse megasupermarkten het niet-dagelijkse assortiment aangeboden in aparte in hetzelfde pand gevestigde winkels (voormalige Maxis vestigingen in bijvoorbeeld Muiden, Venlo, Leeuwarden, Ede). Overigens is gebleken dat de Nederlandse consument niet direct meer non-food artikelen in het supermarktassortiment verlangt¹.

Vanwege de grote keuzemogelijkheden is het koopgedrag van de consument ten aanzien van een megasupermarkt anders dan ten aanzien van een meer wijk- of buurtgerichte supermarkt. Men komt minder vaak (vaak tweewekelijks of eens per maand) om speciale producten te kopen, om bulkaankopen te doen. Maar diezelfde consument zal de dagelijkse of wekelijkse boodschappen voor een belangrijk deel dicht bij huis blijven doen. In deze zin voegt een megasupermarkt iets toe aan de verzorgingstructuur (meer keus en gemak voor de consument). Dit neemt echter niet weg dat een dergelijke zaak wel een geduchte concurrent kan zijn voor bestaande supermarkten.

¹ 'Mag het nog ietsje meer zijn', Onderzoek naar de ruimtelijke effecten van schaalvergroting in de supermarktbranche, Suzanne Tol, TU Delft en HBD 2004.

Effecten megasupermarkt rekenkundig bekeken

Voor de inschatting van de omzetclaim van een megasupermarkt van ca. 3.000 m² wvo gaan wij uit van een omzet van € 7.000,- per m² wvo. Voor beide cijfers gaat het om het dagelijkse artikelenaanbod. Verder gaan wij uit van een vestiging rond 2013.

De omzetclaim van een dergelijke zaak bedraagt $3.000 \times € 7.000,- = € 21$ mln. op jaarbasis. BRO schat in dat een aanzienlijk deel van deze omzet uit Eijsden en omgeving zal komen. Een megasupermarkt op z'n korte afstand zal vermoedelijk zeker 20 à 25% Eijdsense koopkracht kunnen gaan binden. Wij wijzen in dit verband op de goede bereikbaarheid van deze winkel vanuit de nieuwe woonwijk Poelveld.

De extra afvloeiing zal deels ten koste gaan van het in Eijsden aanwezige aanbod, maar in mindere mate ook van de nu al bestaande afvloeiing naar Maastricht. De koopkrachtbinding zal naar inschatting van BRO dalen naar ca. 65 à 70%. Bovendien zal er veel minder koopkracht van buiten Eijsden komen omdat de megasupermarkt vooral uit Grondveld en omgeving klanten zal trekken die anders naar Eijsden zouden gaan. In onderstaande tabel is dit doorgerekend.

Tabel 1 Kern Eijsden: Benadering economisch functioneren dagelijkse sector bij vestiging megasupermarkt

	Anno 2013	Anno 2018
Inwoners Eijsden, Mariadorp & Withuis-Mesch	8.165	8.795
Bestedingen per hoofd	€ 2.245	€ 2.245
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 18,3	€ 19,7
Koopkrachtbinding (%)	65 à 70%	65 à 70%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 11,9 à 12,8	€ 12,4 à 13,8
Koopkrachttoevoeiing (aandeel omzet)	10%	10%
Omzet door toevoeiing (in mln.)	€ 1,3 à 1,4	€ 1,4 à 1,5
Totale omzet (in mln.)	€ 13,2 à 14,2	€ 13,8 à 15
Benodigde omzet per m ² wvo	Ca. € 6.900	Ca. € 6.900
Haalbare m ² wvo	1.915 à 2.075	2.000. à 2.215
Huidig m ² wvo	2.335	2.335
Uitbreidingsruimte in m ² wvo (afgerond)	Ca. -250 à -400	Ca. -100 à -350

Uit de berekening komt duidelijk naar voren dat een megasupermarkt de winst aan bestedingspotentieel als gevolg van de bevolkingsgroei en een nieuwe aantrekkelijk winkelcentrum afsnoept van het aanbod in Eijsden. Wij achten het zeer waarschijnlijk dat voor veel ondernemers het investeren in een verplaatsing naar (een grotere winkel in) het nieuwe winkelcentrum onder deze omstandigheden niet meer aantrekkelijk is. De ontwikkeling van een megasupermarkt vormt daarmee een reële bedreiging voor de realisatie van een nieuw winkelcentrum centraal in Eijsden. Bij het niet doorgaan van het Centrumplan is een verdere vershraling van het aanbod waarschijnlijk. De vestiging van een megasupermarkt nabij de Köbbesweg zal daarom, ondanks de extra keuzemogelijkheden die geboden worden, naar de mening van BRO uiteindelijk negatieve gevolgen hebben voor de consumentenverzorging van de inwoners van Eijsden en de leefbaarheid van het dorp.

Conclusie

De eventuele realisatie van een megasupermarkt op het bedrijventerrein Gronsveld zal negatieve effecten hebben op de haalbare koopkrachtbinding in en -toevloeiing naar Eijsden. Juist omdat het gaat om dagelijks artikelenaanbod, het soort aanbod dat de kern vormt van het Centrumplan in Eijsden, moet gevreesd worden dat de komst van een megasupermarkt op de beoogde locatie een bedreiging vormt voor realisatie van het Centrumplan in Eijsden.

