

Nota zienswijzen bestemmingsplan “Winkelcentrum Breust-Eijsden”

Deze nota bestaat uit twee delen, namelijk:

- I. Beantwoording zienswijzen winkelcentrum Breust-Eijsden.
- II. Ambtshalve wijzigingen.

I. Beantwoording zienswijzen winkelcentrum Breust-Eijsden

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Winkelcentrum Breust-Eijsden” heeft vanaf 21 januari t/m 3 maart 2013 ter inzage gelegen. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om een winkelcentrum te realiseren met twee supermarkten (inclusief de uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Breusterstraat), 2.960 m² aan overige winkels en daghoreca alsmede 37 appartementen, inclusief bergingen.

Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ingediend, waarvan de beantwoording in deze nota zienswijzen is weergegeven. Onder de kopjes 1 tot en met 6 zijn de zienswijzen samengevat, is per zienswijze een beantwoording geformuleerd en is tevens per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft voor het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

1. SRK Rechtsbijstand namens de heer J.J.A.M. Wintraecken, Von Geusauplein 12, 6245 GC Eijsden, d.d. 20 februari 2013 met kenmerk 1380619 A.4 CLU

Reactie:

De reactie van de heer Wintraecken kan als volgt worden samengevat:

a. Geluid/onderzoeken

Ten aanzien van het aspect geluid wordt verwezen naar een tweetal onderzoeken uit 2005 en 2008. Het huidige ontwerp zoals vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan komt hiermee niet overeen. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan een uitbreiding van de bestaande supermarkt gelegen aan de zuidzijde van de Breusterstraat mogelijk, wijkt de metrage aan detailhandel af, ging men in 2008 nog uit van een ondergrondse parkeergarage en wordt er op korte afstand van de woning van reclamant horeca mogelijk gemaakt. Deze handelwijze wordt in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht geacht, nu geen zorgvuldig onderzoek ten grondslag is gelegd aan het bestemmingsplan uit 2013. Op de rapportages uit 2005 en 2008 kan men zich dan ook niet baseren.

b. Bouwvlak horeca/woningen

In de directe nabijheid van de woning van reclamant, zijn tuin en terras is de bestemming horeca opgenomen die uit 2 bouwlagen bestaat. Ingevolge de voorschriften (artikel 3.1 onder 1) is de horecafunctie ook toegestaan op de verdieping. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van daghoreca.

In artikel 1 onder 1.23 is een omschrijving gegeven van daghoreca. Naast bovenstaande is in de begripsbepalingen onder 1.3. ook opgenomen de term aan horeca verwante bedrijvigheid. Reclamant begrijpt niet waarom artikel 1.3 is opgenomen en 1.23 spreekt van hoofdzakelijk en acht dit strijdig met de rechtszekerheid. Voorgesteld wordt de term hoofdzakelijk te vervangen door de term uitsluitend en de term aan horeca verwante bedrijvigheid zou voor dit bouwvlak uit te sluiten. Dit aangezien horeca, inclusief terrassen, zo dicht bij de woonbestemming niet mogelijk zou moeten zijn. Reclamant is het dan ook niet eens met de stelling dat conform de normen van de VNG hier een afstand van 10 meter zou gelden. Er is immers sprake van een rustige woonwijk en niet duidelijk waar airco's geïnstalleerd zullen worden en/of er op de verdieping ramen gesitueerd zullen worden. Dit zou ook moeten worden meegenomen in het nieuw op te stellen geluidsonderzoek.

Voorts is de situering van de 37 woningen niet duidelijk. Ook dit is strijdig met de rechtszekerheid.

c. Impact op woon- en leefomgeving

In de nieuwe situatie zal er gedurende 52 weken per jaar 6 tot 7 dagen per week sprake zijn van overlast van geluid, stank, gevaar. Dit van 's morgens vroeg tot 's avonds laat. Toen de scholen er nog waren was er sprake van maximaal 14 piekmomenten gedurende maximaal 15 minuten, 4 dagen per week, gedurende 40 weken per jaar. Op de woensdag maar 2 piekmomenten en in het weekend helemaal niet. Voor reclamant betreft dit een groot verschil. Hier komt nog bij dat onduidelijk zal zijn wat de hinder in de avonduren en nacht gaat worden. Gevreesd moet worden voor hangjongeren. Er zal sprake zijn van cumulatie van hinder: geluid, stank, fijn stof en onrust.

d. Laad- en los plaats Kennedylaan

Onder 3.3. 3e gedachtestreepje van de nota vooroverleg en inspraak wordt de suggestie gewekt dat reclamant geen last zal hebben van het laden en lossen op deze plek omdat er bebouwing gelegen is tussen zijn woning en de laad- en losvoorziening. Dit is feitelijk niet waar. Er ligt geen woning tussen. Vrachtauto's komen de Kennedylaan afgereden (van noord naar zuid) en zullen afremmen en gaan voorsorteren waar geen huizen liggen. Hierdoor zal er wel degelijk last zijn.

e. Voetpad langs tuin

Gelet op de situering van de woning, het terras en zijn tuin, verzoekt reclamant gelet op de impact op zijn woon- en leefsituatie het voetpad aan de oostzijde langs zijn tuin te laten vervallen. Het vervallen van dit voetpad, doorsteek naar de Kennedylaan naar het Kerkplein heeft voor het plangebied zelf nauwelijks gevolgen. Omlopen kan via het parkeerterrein of via het Von Geusauplein, dit is hooguit 20 meter omlopen.

f. Economische uitvoerbaarheid

Of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd is niet duidelijk. Weliswaar wordt aangegeven dat overeenkomsten worden gesloten maar zolang dit niet is geschied gaat reclamant er vanuit dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Naast planschade is niet voorzien in een reservering van schade betreffende de uitvoering. Gelet op uw reactie op de inspraak zijn nog geen overeenkomsten gesloten. Hiermee staat de economische uitvoerbaarheid niet vast.

Beantwoording gemeente:

a. Geluid/onderzoeken

Uit de aan het ontwerp bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken van 2005 en 2008 bleek dat het plan akoestisch te verantwoorden was. Aangezien enerzijds het plangebied is vergroot, anderzijds het aan het plan ten grondslag liggend Definitief Ontwerp op onderdelen gewijzigd is ten opzichte van het Definitief Ontwerp dat ten grondslag lag aan de onderzoeken van 2005 en 2008, is mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, besloten om beide onderzoeken alsnog te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het uitgevoerde akoestisch onderzoek geactualiseerd middels het "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan "Winkelcentrum Breust-Eijsden, actualisatie van de onderzoeken gerapporteerd in 20052434-02 en 20081479-02", gedateerd 15 maart 2013 met kenmerk 20130414-03.

Onderstaand zijn de uitgangspunten, onderzoeksstrategie en de conclusie van het geactualiseerde onderzoek op een rij gezet. Voor de uitgangspunten en resultaten van de akoestische berekeningen wordt verwezen naar het rapport, dat ook als bijlage 6 bij de toelichting zal worden gevoegd en dient als vervanging van bijlage 6 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Uitgangspunten

De actualisatie heeft betrekking op:

- de geluidbelasting vanwege de detailhandel en de horeca:
 - In relatie tot de uitgangspunten die in 2005 en 2008 zijn aangehouden voor de akoestische onderzoeken bevat voorliggende plan:
 - een horecafunctie is een extra onderdeel van het plangebied;
 - de bestaande PLUS-supermarkt is een extra onderdeel van het plangebied;
 - de laad en losplaatsen zijn (bestemmingsplanmatig) nader ingevuld.

De geluidssituatie vanwege inrichtingsgebonden activiteiten is geëvalueerd overeenkomstig het gestelde in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

- de geluidbelasting vanwege het parkeren op openbare parkeerplaatsen:

In het ontwerpbestemmingsplan is geen ondergrondse parkeergarage meer voorzien. Via zienswijzen is de zorg uitgesproken dat het (alleen) bovengronds parkeren tot meer hinder leidt. Om die reden is de geluidssituatie van het parkeren en het gebruik van winkelwagens geëvalueerd overeenkomstig de bepalingen van de circulaire “Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer.”

Ten aanzien van het verkeerslawaaï, dat ook in de vorige onderzoeken is beschouwd, wordt opgemerkt dat in 2008 is vastgesteld dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer ruim minder bedraagt dan de wettelijke grenswaarden. De invulling van het gebied volgens het ontwerpbestemmingsplan niet leidt tot andere conclusies.

Onderzoeksstrategie

De milieuhygiënische (i.c akoestische) afweging van genoemde functies heeft plaatsgevonden overeenkomstig de systematiek van:

- de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” voor de inrichtingsgebonden activiteiten, inclusief laden en lossen;
- de circulaire “Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer”.

Conclusie

Uit het geactualiseerde onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Inzake de inrichtingsgebonden activiteiten:

- de horecafunctie (binnen het bouwblok) en een eventueel terras buiten het bouwblok is gesitueerd op grotere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering;
- de detailhandel en supermarkt binnen de bouwblokken ten noorden van de Breusterstraat zijn gesitueerd op grotere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering;
- de laad- en losplaats ten westen van Breusterhof, de laad en losplaats ten oosten van de Kennedylaan en de bestaande laad- en losplaats van de PLUS-markt is gesitueerd op grotere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering;
- de parkeerplaats binnen de inrichtingsgrenzen van de PLUS-markt is gesitueerd op een kleinere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. De langtijdgemiddelde en de maximale geluidbelasting vanwege het parkeren en het gebruik van de winkelwagens bedraagt, na de realisatie van een geluidafscherming van 2.5 meter hoogte op de perceelsgrens met woning Breusterstraat nr. 54 en 2 meter hoogte op de perceelsgrens met de woning Kriekenstraat nr. 11, minder dan de geluidniveaus die krachtens de VNG-publicatie als milieu hygiënisch verantwoord kunnen worden aangemerkt.

Inzake de activiteiten op openbaar terrein:

- de langtijdgemiddelde geluidbelasting vanwege parkeren en het gebruik van de winkelwagens op de openbare parkeerplaatsen bedraagt minder dan 50 dB(A) etmaalwaarde en voldoet aan de voorkeursgrenswaarden van de Circulaire “Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer”.

Op basis van deze conclusies kan gesteld worden dat het bestemmingsplan “Winkelcentrum Breust-Eijsden” akoestisch is te verantwoorden.

b. Bouwvlak horeca/woningen

Zoals ook reeds opgemerkt door reclamant is naar aanleiding van zijn inspraakreactie het begrip “daghoreca” aan de begrippen toegevoegd. De invulling van dit begrip is dusdanig gekozen dat slechts vormen van horeca die hoofdzakelijk zijn gericht op het verstrekken van spijzen en/of kleine maaltijden, tussen hoofdzakelijk 9.00 - 22.00 uur mogelijk zijn gemaakt. Deze horeca te beperken tot het uitsluitend verstrekken van spijzen en/of kleine maaltijden wordt gezien als een te vergaande beperking voor een toekomstig exploitant en is daarom ook niet gewenst. Aan het verzoek om “uitsluitend” het verstrekken van spijzen en/of kleine maaltijden mogelijk te maken zal dan ook geen gehoor worden gegeven.

Met het toevoegen van het begrip “daghoreca” is de term “aan horeca verwante bedrijvigheid” inderdaad overbodig geworden. Dit begrip zal dan ook uit de regels worden geschrapt.

De mogelijkheid van daghoreca is meegenomen in het recentelijk geactualiseerde milieuhygiënisch onderzoek.

Uit het geactualiseerde akoestisch onderzoek (d.d. 8 maart 2013 met kenmerk 20130414-02) blijkt dat de horecafunctie (binnen het bouwblok) en een eventueel terras buiten het bouwblok is gesitueerd op meer dan 10 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen. Overeenkomstig de VNG-systematiek is deze functie op basis van afstand milieu hygiënisch te verantwoorden en hoeft deze derhalve ook niet nader akoestisch te worden onderzocht. Wel zal middels een aanduiding op de verbeelding en in de regels worden aangegeven waar het terras mag worden gesitueerd, zodat het niet mogelijk is om aan de zijde van het Von Geusauplein een terras mogelijk te maken gedurende de openingstijden van 9.00 – 22.00 uur.

De situering van de woningen is vastgelegd in de regels. Artikel 3.1 sub d geeft immers aan dat er 37 woningen zijn toegestaan. Die gelet op artikel 1.28, het begrip gestapelde woning / appartement, uitsluitend op 1^e en 2^e verdieping zijn toegestaan. Op de verbeelding is aangeduid waar in 2 (1^e verdieping) respectievelijk 3 bouwlagen (2^e verdieping) de woningen gebouwd kunnen worden. Op de begane grondvloer zijn volgens de regels geen woningen toegestaan. Aanvullend zal echter op de verbeelding ook per bouwvlak het maximaal aantallen woningen worden opgenomen, zodat ook duidelijk is waar hoeveel woningen worden gebouwd.

c. Impact op woon- en leefomgeving

Het te realiseren winkelcentrum is gelegen in het centrum van Eijsden. Het betreft een gebied waar een mix aanwezig is van al bestaande winkels, woningen en andere voorzieningen. Voorheen waren op deze locatie een tweetal grote basisscholen gevestigd, waardoor ook veel verkeersbewegingen en parkeren gegenereerd werd. Daarnaast blijkt, zoals reeds, naar aanleiding van het geactualiseerde akoestisch onderzoek, onder het eerste kopje is geconcludeerd, dat de langtijdgemiddelde geluidbelasting vanwege parkeren en het gebruik van de winkelwagens op de openbare parkeerplaatsen minder dan 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt en voldoet aan de voorkeursgrenswaarden van de Circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer". Voor wat betreft de geluidsoverlast als gevolg van de te vestigen detailhandel en horeca blijkt dat deze op meer dan 10 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen. Overeenkomstig de VNG-systematiek zijn deze functies op basis van afstand milieuhygiënisch derhalve te verantwoorden. Deze functies hoeven derhalve niet nader akoestisch te worden onderzocht.

Aanvullend kan ten aanzien van de overlast door hangjongeren worden opgemerkt dat het tegengaan van overlast door hangjongeren niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld. Tegen overlast in openbare ruimten kan opgetreden worden middels de Algemene Plaatselijke Verordening. Door de gekozen stedenbouwkundige opzet, sluit het het nieuwe winkelgebied, met winkels gesitueerd op de hoek Cramignonstraat, Breusterstraat en in de twee gebouwen hoek Kennedylaan, Breusterstraat, aan op de bestaande winkelvoorzieningen in de Breusterstraat en Kennedylaan. Hiermee ontstaat ook een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Breusterstraat en het dorpsplein, die gecombineerd met winkels en bovengelegen woningen, een levendig centrumgebied oplevert.

Ten aanzien van het aspect fijnstof is zoals reeds blijkt uit de beantwoording van de inspraakreacties, geen sprake van hinder, aldus het door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek (kenmerk 20081479-06). Hetgeen nog eens wordt benadrukt door het Besluit Nibm (Niet in betekende mate), dat geldt vanaf 1 augustus 2009. Aangezien onderhavig voornemen een ontwikkeling mogelijk maakt, die als "niet in betekende mate" wordt aangeduid, zoals nader in de toelichting is uiteengezet. Derhalve hoeft in het kader van het bestemmingsplan niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

d. Laad- en los plaats Kennedylaan

Voor kleinere vrachtauto's met een lengte tot een maximum van 10 meter en de grotere bestelbussen ten behoeve van de winkels in het winkelcentrum wordt aan de Kennedylaan een laad- en losvoorziening gerealiseerd. De afstand tussen deze voorziening en de woning van reclamant bedraagt 80 meter. De voertuigen die gebruik maken van deze laad- en losvoorziening komen aanrijden vanuit zuidelijke richting, laden en lossen ter plaatse en rijden vervolgens in noordelijke richting, zodat eventuele overlast tot een minimum wordt beperkt. Dit betreft overigens geen aspect dat in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd.

Dit wordt ook bevestigd door het geactualiseerde akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat de detailhandel en supermarkt binnen de bouwblokken ten noorden van de Breusterstraat en de laad- en losplaats ten noorden van de Breusterstraat zijn gesitueerd op meer dan 10 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen. En dat overeenkomstig de VNG-systematiek deze functies op basis van afstand milieuhygiënisch zijn te verantwoorden. Deze functies hoeven derhalve niet nader akoestisch te worden onderzocht.

e. Voetpad langs tuin

Het voetpad aangeduid door reclamant betreft een openbaar voetpad. Dit voetpad grensde eerst niet aan de tuin van reclamant, maar door het in gebruik nemen van een stuk gemeentegrond, grenst dit voetpad nu aan de tuin van reclamant. Dit voetpad vormt een verbinding tussen de Kennedylaan en het Kerkplein en zal zoals aanwezig worden gehandhaafd. Overigens ligt het ook niet in de verwachting dat het gebruik van dit voetpad dusdanig zal toenemen dat dit leidt tot onaanvaardbare overlast.

f. Economische uitvoerbaarheid

In de paragraaf economische uitvoerbaarheid van de toelichting is opgenomen dat op 18 december 2012 een realisatieovereenkomst is getekend:

- tussen de gemeente en Servatius voor wat betreft de inrichting/realisering van de openbare ruimte;
- tussen de gemeente en Rialto Vastgoed Ontwikkeling BV voor de realisering van de opstalontwikkelingen (winkels met woningen) aan de noordzijde van de Breusterstraat;

Tevens is vermeld dat tussen de gemeente en Plus Vastgoed BV een realisatieovereenkomst wordt afgesloten voor de opstalontwikkeling aan de zuidzijde van de Breusterstraat.

In deze realisatieovereenkomsten zijn ook afspraken vastgelegd over de afwenteling van eventuele planschade. Met het afsluiten van de genoemde overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid dan ook voldoende gewaarborgd.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard. Het ontwerp bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- het uitgevoerde "Milieuhygiënisch onderzoek" (d.d. 21 november 2008, met kenmerk 20081479-02) zal worden geactualiseerd en de conclusies zullen worden verwerkt in de toelichting. Tevens zal bijlage 6 van de toelichting worden vervangen.
- het begrip "aan horeca verwante bedrijvigheid zal uit de regels worden geschrapt.
- in de regels en op de verbeelding zal een verwijzing betreffende het maximaal aantal woningen worden opgenomen;
- in de regels en op de verbeelding zal een aanduiding terras worden opgenomen.

2. PLUS Vastgoed, Utrechtseweg 340, 3731 GD DE BILT, d.d. 21 februari 2013

Reactie:

De reactie van de PLUS Vastgoed kan als volgt worden samengevat:

De binnen het bestemmingsplan gelegen PLUS supermarkt is geregeld middels de aanduiding 'supermarkt 2' tot een maximum van 1.870 m² bvo. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen meters op de begane grond en bestaande meters op verdieping en kelder. Het metrage van 1.870 m² bvo, heeft echter zoals besproken met de gemeente, enkel betrekking op de meters op de begane grond, dus exclusief meters op verdieping en kelder.

Zoals nu omschreven kan de geduide supermarkt 1.870 m² in totaal worden, dus inclusief verdieping en kelder. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en duidelijk te vermelden dat de 1.870 m² bruto enkel betrekking heeft op de meters op de begane grond; dus exclusief de reeds bestaande meters op verdieping en met name de kelder.

Beantwoording gemeente:

Per abuis is inderdaad in de regels niet verwoord dat het metrage van 1.870 m² bvo enkel betrekking op de meters op de begane grond, dus exclusief meters op verdieping en kelder. Artikel 3.1 onder 2 sub b zal als volgt worden aangepast:

“ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 2' een dagwinkel met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 235 m² is toegestaan, alsmede een supermarkt, waarvan het bruto vloeroppervlak op de begane grond maximaal 1.870 m² mag bedragen en waarbij tevens een magazijn in de kelder en een kantine, kantoor en toiletten op de verdieping zijn toegestaan en de bestaande oppervlakte niet mag worden uitgebreid;”.

Conclusie:

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het ontwerp bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- artikel 3.1 onder 2 sub b zal als bovenstaand verwoord worden aangepast.

3. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV namens A.J.M. Frijns, Von Geusaplein 11, 6245 GC Eijsden, d.d. 20 februari 2013 met kenmerk CHF.1.12.25476

Reactie:

De reactie van A.J.M. Frijns kan als volgt worden samengevat:

Reclamant is woonachtig op de rand van het plangebied en is van mening dat zijn woon- en leefomgeving derhalve sterk wordt beïnvloed door de ontwikkelingen die de gemeenteraad binnen dat gebied heeft geprojecteerd. Blijkens de verbeelding zal in de directe nabijheid van de woning van reclamant met name sprake zijn van parkeergelegenheden, laad- en losplaatsen, appartementen en horeca. En hij komt dan ook kort gezegd op, voor het behoud van zijn woon- en leefkwaliteit.

a. Geluidsoverlast

Ten aanzien van het aspect geluid wordt verwezen naar rapporten uit 2005 en 2008. In voornoemd rapport uit 2008 wordt, voor zover kan worden nagaan, voor het bepalen van de piekwaarden van het geluid van parkerende auto's en het gebruik van winkelwagentjes uitgegaan van 'bureauveraring', derhalve niet van een concrete meting. Voor parkerende auto's wordt vervolgens uitgegaan van 96 dB(A) en voor winkelwagentjes van 87 dB(A). Op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen zou vervolgens voor beide geluidsbronnen een zelfde waarde gelden, te weten 60dB(A). Ook hiervoor is kennelijk geen concrete meting gedaan. Voornoemde waarden lijken evenmin voort te vloeien uit berekeningen. In zoverre biedt het rapport uit 2005 en het milieuhygiënisch rapport uit 2008 onvoldoende grondslag voor het standpunt dat het woon- en leefklimaat van reclamant door de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling niet onaanvaardbaar wordt verstoord.

Daarbij zij nog aangetekend dat het geluid dat wordt geproduceerd door het voortduwen van winkelwagentjes over de bestrating van het parkeerterrein, een geluid zal zijn dat gedurende de hele dag wordt geproduceerd. Het gaat immers om twee grote supermarkten waarbij uit moet worden gegaan van een gedurende de dag voortdurend komen en gaan van klanten. Ten tijde van de schoolbebouwing waren er slechts enkele verkeersbewegingen per dag. In het weekend en tijdens schoolvakanties waren er geen noemenswaardige verkeersbewegingen. Dat zal in het toekomstig planologisch regime uiteraard wezenlijk anders zijn.

b. Fijnstof

Bij het onderzoek naar fijnstof is men voorts uitgegaan van een ondergrondse parkeergarage. Daar is in het thans voorliggende ontwerp geen sprake meer van. Er wordt bovengronds geparkeerd. In hoeverre is daarmee in het onderzoek rekening gehouden? Daarbij is het reclamant niet duidelijk of in het onderzoek voldoende rekening is gehouden met het feit dat reclamant op de 1^e etage woont.

c. Verkeerskundig onderzoek

Ten aanzien van het verkeerskundig onderzoek wordt blijkens het rapport uit 2008 onverkort uitgegaan van de bevindingen in het rapport uit 2005. Omdat in 2005 is uitgegaan van een toename in oppervlakte bestemd voor supermarkten van 2.650 m² en in 2008 sprake was van een toename van 2.910 m², is geconcludeerd dat dat verschil te gering is om een nieuw onderzoek te verrichten. Het zou immers geen gevolgen hebben voor het aantal verkeersbewegingen.

Het thans ter inzage liggende ontwerp dateert echter van 2013. En blijkens artikel 3.1 lid 1 onder 2 voorziet het ontwerp in een voor detailhandel bestemde oppervlakte van 6.515 m², waarbij in totaal 3.555 m² is bestemd voor supermarkten. Daar komt de 235 m² bestemd voor de dagwinkel nog bij. Daarmee zijn de uitgangspunten van het rapport uit 2005 zodanig verlaten, dat wel degelijk de noodzaak bestaat voor een onderzoek dat is toegespitst op de hiervoor genoemde oppervlakten. Voor zover dat niet is gebeurd, is geen sprake van een gedegen verkeersonderzoek en voldoet het ontwerp aldus niet aan de eisen van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing.

d. Bestemming "Centrum"

Het ontwerp laat binnen de bestemming 'centrum' de bouw van 37 gestapelde woningen toe. Blijkens de definitiebepaling gaat het dan om woningen die ofwel op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) ofwel op de tweede verdieping (derde bouwlaag) zijn gesitueerd. In de verbeelding zijn slechts aanduidingen omtrent het maximum aantal bouwlagen opgenomen. Aanduidingen terzake de woningen ontbreken. Het is derhalve in het geheel niet duidelijk waar in het plangebied die woningen gesitueerd gaan worden. Het is niet uit te sluiten dat de woonfunctie geconcentreerd wordt aan de zijde van het plangebied dat naar de woning van reclamant is gericht, eens te meer nu het kennelijk ook mogelijk is om een woning te realiseren op de tweede bouwlaag van de horecagelegenheid. Daarbij zal reclamant overlast ondervinden van de aanwezigheid van een dergelijke horecagelegenheid, nu deze op slechts 19 meter van de woning is verwijderd en van 10:00 uur tot 22:00 uur is geopend.

Beantwoording gemeente:

a. Geluidsoverlast

Zoals ook reeds opgemerkt door reclamant dateren de onderzoeken waarnaar wordt verwezen in het ontwerp bestemmingsplan uit 2005 en 2008. In de tussenliggende periode (t/m ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan) is het stedenbouwkundig ontwerp voor het winkelcentrum verder door ontwikkeld en is invulling gegeven aan de locatie van de functies wonen, detailhandel en parkeren. Gelet op het voorgaande is het "Milieuhygiënisch onderzoek" (d.d. 21 november 2008, met kenmerk 20081479-02) geactualiseerd. De resultaten van de actualisatie zijn reeds bij de beantwoording van zienswijze 1 uitgebreid op een rij gezet, waarnaar hier wordt verwezen. Ook zullen deze worden verwerkt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

b. Fijnstof

Ten aanzien van het aspect fijnstof is zoals reeds blijkt uit de beantwoording van de inspraakreacties, geen sprake van hinder, aldus het door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek (kenmerk 20081479-06). Hetgeen nog eens wordt benadrukt door het Besluit Nibm (Niet in betekenende mate), dat geldt vanaf 1 augustus 2009. Aangezien onderhavig voornemen een ontwikkeling mogelijk maakt, die als "niet in betekenende mate" wordt aangeduid, zoals nader in de toelichting is uiteengezet. Derhalve hoeft in het kader van het bestemmingsplan niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

c. Verkeerskundig onderzoek

De verkeersstructuur zoals deze geldt voor het plangebied en ook is vastgelegd in het bestemmingsplan is in 2005 en 2007 onderzocht door Goudappel Coffeng. In de periode 2007-2013 zijn de uitgangspunten zoals gehanteerd voor dit onderzoek niet gewijzigd. De totale winkelruimte is wel toegenomen van 5465 m² in 2007 tot in totaal 6515 m² bvo in 2013. Deze toename in winkelruimte is met name bedoeld voor de supermarkten. De supermarkt zuidelijk aan de Breusterstraat wordt vergroot van 1300 m² in 2007 naar 1870 m² bvo in 2013. De supermarkt noordelijk van de Breusterstraat had in 2007 een grootte van 1610 m² en wordt nu 1685 m². Deze vergroting van de supermarkt betekent echter niet dat in evenredigheid ook het aantal bezoekers en daarmee het aantal verkeersbewegingen toeneemt. De vergrotingen zijn met name bedoeld om te kunnen voldoen aan de eisen die een huidige supermarkt bezoeker stelt aan een supermarkt en om daarmee concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van supermarkten in andere winkelcentra. Overigens zijn de maatregelen zoals destijds door Goudappel Coffeng aanbevolen gedeeltelijk reeds uitgevoerd c.q. worden deze maatregelen in de verdere planontwikkeling uitgevoerd. Het bestek daartoe is goedgekeurd en aanbesteed.

De locaties van het laden en lossen zijn inmiddels definitief en concreet middels een aanduiding vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook zijn beide locaties meegenomen in het geactualiseerde akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat de laad- en losplaats ten westen van Breusterhof, de laad en losplaats ten oosten van de Kennedylaan en de bestaande laad- en losplaats van de PLUS-markt zijn gesitueerd op grotere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Aan het aspect parkeren wordt in de toelichting een separate paragraaf gewijd. Uit deze paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

d. Bestemming "Centrum"

De situering van de woning is vastgelegd in de regels. Artikel 3.1 sub d geeft immers aan dat er 37 woningen zijn toegestaan. Die gelet op artikel 1.28, het begrip gestapelde woning / appartement, uitsluitend op 1^e en 2^e verdieping zijn toegestaan. Aanvullend zal echter op de verbeelding ook per bouwvlak het maximaal aantal woningen worden opgenomen, zodat ook duidelijk is waar hoeveel woningen worden gebouwd.

Ten aanzien van de horecagelegenheid op 19 meter van de woning kan worden opgemerkt dat uit het geactualiseerde akoestisch onderzoek (d.d. 8 maart 2013 met kenmerk 20130414-02) blijkt dat de horecafunctie (binnen het bouwblok) en een eventueel terras buiten het bouwblok is gesitueerd op meer dan 10 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen. Overeenkomstig de VNG-systematiek is deze functie op basis van afstand milieu hygiënisch te verantwoorden en hoeft deze derhalve ook niet nader akoestisch te worden onderzocht. Wel zal middels een aanduiding op de verbeelding en in de regels worden aangegeven waar het terras mag worden gesitueerd, zodat het niet mogelijk is om aan de zijde van het Von Geusaplein een terras mogelijk te maken gedurende de openingstijden van 9.00 – 22.00 uur.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard. Het ontwerp bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- het uitgevoerde "Milieuhygiënisch onderzoek" (d.d. 21 november 2008, met kenmerk 20081479-02) zal worden geactualiseerd en de conclusies zullen worden verwerkt in de toelichting. Tevens zal bijlage 6 van de toelichting worden vervangen.
- in de regels en op de verbeelding zal een verwijzing betreffende het maximaal aantal woningen worden opgenomen;
- in de regels en op de verbeelding zal een aanduiding terras worden opgenomen.

4. Achmea Rechtsbijstand, Achmea rechtsbijstand, namens de heer J.H. Debeij en mevrouw E.H.C.M. Debeij-Mares, de heer L.H. Debeij, Breusterstraat 54, 6245 EK Eijsden, d.d. 1 maart 2013, met kenmerk R205832234

Reactie:

Reclamant geeft aan de ingediende inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen.

a. Wooncomfort en waarde woning

Reclamanten geven aan in de inspraakreactie er op gewezen te hebben dat hun wooncomfort en de waarde van hun woning ernstig wordt bedreigd door de realisering van dit winkelcentrum en vooral door de bevoorrading van de daarin geplande supermarkt.

Het college stelt met betrekking tot het wooncomfort dat de drukte zich over de dag zal verspreiden. Dit in tegenstelling tot de drukke piekmomenten, als gevolg van de aanwezige scholen, in het verleden. Dit kan echter ook anders worden geïnterpreteerd. Het betekent namelijk concreet dat de overlast vroeger begint (bij de bevoorrading van de winkels), later eindigt (winkels zijn later open) en 's avonds en in het weekend ook nog eens zal doorgaan (in tegenstelling tot scholen die na 15.00 uur en in het weekend gesloten zijn).

Het college stelt verder dat gelet op de afstand van de woning van reclamanten ten opzichte van de nieuw op te richten woningen voor een onaanvaardbare aantasting van de privacy niet gevreesd hoeft te worden. Bij de privacy inbreuk gaat het echter niet alleen om de afstand maar ook om de hoogte en de functie van het gebouw. De Rabobank telde een bouwlaag en bij de te realiseren winkel met daarboven woningen gaat het om drie bouwlagen waarbij direct zicht op de woning en het perceel van reclamanten bestaat. De winkels zijn bovendien langer open dan de bank en de woningen zijn in beginsel 24 uur per dag en 7 dagen per week "in gebruik". De impact hiervan op het woon- en leefklimaat van reclamanten wordt dus ten onrechte onderschat.

Het college stelt bovendien dat het uitzicht niet zal afnemen en wijst daarbij onder meer op het vigerende planologische regime. Zo'n vergelijk kan wellicht opgaan voor zover het betreft de beoordeling van een planschadeverzoek. Bij het in het kaart brengen en wegen van belangen van omwonenden in het kader van een bestemmingsplanprocedure dient echter een vergelijk te worden gemaakt tussen de feitelijke situatie nu en de situatie die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. In dat opzicht is dus wel degelijk sprake van een verslechtering. Het gaat immers zoals gezegd in plaats van om een bouwlaag nu, straks om drie bouwlagen. Het wordt anders gezegd een stuk hoger waardoor het uitzicht wel degelijk wordt aangetast.

Er is voor wat betreft de gestelde waardevermindering op gewezen dat reclamanten een planschadeclaim bij de gemeente zullen indienen als het plan zoals het nu voorligt onverhoopt onherroepelijk wordt.

Het college heeft dit voor kennis aangenomen en er op gewezen dat het indienen van een planschadeclaim inderdaad op grond van artikel 6.1 Wro een mogelijkheid is. In de inspraakreactie is er echter ook op gewezen dat reclamanten stellen dat het plan zorgt voor een zodanig waarde verminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om het plan aan ta passen. Het college gaat hier ten onrechte in de reactie op de inspraakreactie niet op in.

b. Geluidsoverlast bevoorrading winkels

In de inspraakreactie is door reclamanten gewezen op de vrees dat de bevoorrading van de winkels gepaard zal gaan met aanzienlijke geluidsoverlast In de (meestal zeer vroege) ochtend. Bovendien vreest de familie aantasting van de luchtkwaliteit door uitlaatgassen en fijnstof afkomstig van de meestal zeer grote en zware bevoorradingsvrachtwagens.

Het college verwijst naar een luchtkwaliteitsonderzoek. Reclamanten hebben hier kennis van genomen. Het feit dat wellicht aan de grensvoorwaarden wordt voldaan ontslaat de gemeente echter niet van de verplichting om waar mogelijk met de belangen van omwonenden rekening te houden. Het is immers ook mogelijk dat het plan anders wordt ingevuld waarbij niet alleen met de belangen van de winkeliers maar ook met de belangen van direct omwonenden zoals reclamanten (meer) rekening wordt gehouden. Het volstaat in dat kader dan niet om In algemene termen te spreken over "een opwaardering van het centrum van Eijsden, waar alle inwoners van zullen kunnen profiteren". Dit komt immers neer op het simpelweg uiten van platitudes. Het college negeert daarbij namelijk het feit dat er ook mensen in het centrum zijn die niet blij zijn met de plannen omdat zij erg veel overlast van de "opwaardering" kunnen en zullen ondervinden. Niet alleen tijdens de "opwaardering" zelf maar ook daarna als deze eenmaal is gerealiseerd. De gemeenteraad kan het uiteraard niet iedereen naar de zin maken maar heeft wel de plicht en de verantwoordelijkheid om bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook met de gerechtvaardigde belangen van omwonenden zoals reclamanten rekening te houden.

Het college geeft voor wat betreft de bevoorrading aan dat de bevoorrading van de Lidl dagelijks plaats zal vinden door twee vrachtwagens tussen 7.00 en 8.00 uur. Verder geeft het college nog aan dat mede afhankelijk van de omzet er dagelijks dan wel elke 2 dagen rond 15.00 uur een bevoorrading plaatsvindt. Dit is echter slechts een aanname. Het blijkt niet uit de stukken waar deze aanname op is gestoeld. Het college weet bovendien ook dat dit niet afdwingbaar is. Als de Lidl eerder of later en vaker wil bevoorraden dan mag dat gewoon op basis van het huidige ontwerp bestemmingsplan. Om een ook door het college gebezigde term te gebruiken, het college gaat ten onrechte niet uit van de "worstcase invulling".

c. Locatie laad- en losplaats

In de inspraakreactie hebben reclamanten er ook op gewezen zich niet te kunnen verenigen met de thans voorziene locatie van de laad- en losplaats. Deze laad- en losplaats is voorzien bijna direct tegenover de woning van reclamanten aan de andere kant van de straat.

Het hoeft geen betoog dat een laad- en losplaats op zulk een locatie en op zulk een korte afstand tot hun woning een groot aantal nadelige gevolgen voor reclamanten heeft waardoor hun woon- en leefklimaat in aanzienlijke mate wordt aangetast. Onder meer wordt gewezen op de overlast door uitlaatgassen, de dieseluitstoot, de geluidsoverlast van optrekkende en afremmende auto's en vooral vrachtwagens, het geluid van de koelwagens in de hele vroege uren en in de avonden etc. etc. etc.

Het college geeft in reactie daarop aan dat het mogelijk is dat de winkels in het winkelstraatje bevoorrad kunnen worden via dat winkelstraatje en dat het met de bevoorrading van de Lidl wel meevalt. Zoals hierboven ook al aangegeven wordt ten onrechte niet uitgegaan van een worstcase invulling maar worden slechts aannames gedaan. Als dit bestemmingsplan is vastgesteld bepalen de winkeliers hoe de bevoorrading plaatsvindt en niet de gemeente. De gemeente is de regie dan simpelweg kwijt omdat het bestemmingsplan het niet verder regelt en het ook anderszins niet heeft afgezekerd. Overigens bestaat er onduidelijkheid over de rijrichting van de voertuigen die hier zullen laden en lossen terwijl dat wel invloed heeft op de mate van overlast die omwonenden zoals reclamanten zullen ondervinden.

d. Wenselijkheid inpandig laad- en losperron

In de inspraakreactie hebben reclamanten nogmaals gewezen op de wenselijkheid van een inpandig laad- en losperron in het winkelcentrum. Het college zegt, verwijzend naar het vorige punt, dat dit niet nodig is gelet op een andere invulling van het plan. Het blijkt mogelijk om een uitpandig laad- en losperron te realiseren.

Het college verwijst daarbij ook naar artikel 3.2.4 sub b van de planvoorschriften en geeft aan dat gebleken is dat wanneer een uitpandig perron wordt voorzien van een luifel de geluidemissie dusdanig kan worden beperkt dat er geen onaanvaardbare geluidhinder optreedt bij woningen in de directe omgeving. Het college laat na te onderbouwen waaruit dit "blijkt". Het college miskent bovendien dat in de planvoorschriften staat dat een overkapping maximaal 6 meter mag bedragen (en dus niet 5,50 meter zoals het college in de reactie op de inspraakreactie stelt), dit betekent echter niet dat men verplicht is deze overkapping ook daadwerkelijk te realiseren. De overkapping wordt immers niet verplicht voorgeschreven. Een inpandig laad- en losperron zal bovendien, gelet op de beperktere negatieve impact op de woon- en leefomgeving van omwonenden, altijd de voorkeur hebben boven een uitpandig laad- en losperron.

Het vorenstaande is voor reclamanten reden de raad met klem nogmaals te verzoeken het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de laad- en losplaats verplicht inpandig gerealiseerd dient te worden dan wel als toch wordt geopteerd voor een uitpandig laad- en losplaats deze op de plankkaart zo ver mogelijk in noordelijke richting wordt verplaatst en een overkapping verplicht wordt. Verwijzend naar een eerder - te weten bij een zienswijze gericht tegen het concept ontwerp openbare ruimte plandeel Breust- bij de gemeenteraad overgelegde schets. Waarbij wordt aangetekend dat de gemeente destijds niet heeft weersproken dat de laad- en losplaats op deze alternatieve locatie ook daadwerkelijk aangelegd kan worden. Reclamanten zijn van oordeel dat bij een gedegen weging van alle belangen er geen enkele andere conclusie kan worden getrokken dan dat de laad- en losplaats op de thans voorgestelde locatie een onevenredige inbreuk maakt op de gerechtvaardigde belangen van reclamanten.

e. Uitbreiding Plusmarkt

Zeer onlangs (10 januari 2013) is het reclamanten duidelijk geworden dat het bestemmingsplan ook voorziet in een verdere uitbreiding van de Plusmarkt bovenop de uitbreiding die in het voorontwerp bestemmingsplan al was meegenomen. Dit betekent onder meer dat aan de westkant van het woon- en leefgebied van reclamanten 13 extra parkeerplaatsen (bovenop de reeds geplande parkeerplaatsen) worden gerealiseerd. Extra parkeerplaatsen overigens die niet in bijlage 15 van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Bovendien is in deze bijlage de Plusmarkt niet in haar geheel in het plangebied opgenomen en in bijlage 15 in het geheel niet waardoor op zijn zachtst gezegd een verkeerde voorstelling van zaken wordt gegeven. Dat reclamanten overlast van de (extra) parkeerplaatsen en (verdere) uitbreiding van de Plusmarkt ondervinden hoeft geen betoog.

De uitbreiding van de Plusmarkt is voor reclamanten verder ook reden om vraagtekens te zetten bij de tot nu toe aan het nieuwe bestemmingsplan ten grondslag liggende rapporten en verslagen. Immers tot vrij recent is met deze uitbreiding geen enkele rekening gehouden. Hierdoor wordt een verkeerde of toch tenminste onvolledige voorstelling van zaken gegeven in de situatieschetsen van de kadernotitie. Bovendien lijkt het bij het bestemmingsplan horende bodemonderzoek alsook het archeologisch onderzoek zich, gelet op de verdere uitbreiding van de Plusmarkt, ten onrechte te beperken tot een gebied ten noorden van de Breusterstraat en op slechts een locatie ten zuiden daarvan.

Beantwoording gemeente:

a. Wooncomfort en waarde woning

Het te realiseren winkelcentrum is gelegen in het centrum van Eijsden. Het betreft een gebied waar een mix aanwezig is van al bestaande winkels, woningen en andere voorzieningen. Voorheen waren op deze locatie een tweetal grote basisscholen gevestigd, waardoor ook veel verkeersbewegingen en parkeren gegenereerd werd.

Daarnaast blijkt, zoals reeds, naar aanleiding van het geactualiseerde akoestisch onderzoek, ten aanzien van de eerste zienswijze is verwoord dat:

- de laad- en losplaats ten westen van Breusterhof, de laad en losplaats ten oosten van de Kennedylaan en de bestaande laad- en losplaats van de PLUS-markt is gesitueerd op grotere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering;
- de parkeerplaats binnen de inrichtingsgrenzen van de PLUS-markt is gesitueerd op een kleinere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. De langtijdgemiddelde en de maximale geluidbelasting vanwege het parkeren en het gebruik van de winkelwagens bedraagt, na de realisatie van een geluidafscherming van 2.5 meter hoogte op de perceelsgrens met woning Breusterstraat nr. 54 en 2 meter hoogte op de perceelsgrens met de woning Kriekenstraat nr. 11, minder dan de geluidniveaus die krachtens de VNG-publicatie als milieu hygiënisch verantwoord kunnen worden aangemerkt.
- de langtijdgemiddelde geluidbelasting vanwege parkeren en het gebruik van de winkelwagens op de openbare parkeerplaatsen bedraagt minder dan 50 dB(A) etmaalwaarde en voldoet aan de voorkeursgrenswaarden van de Circulaire "Beoordeling geluidhinderwegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer".

Wat betreft de afstand van de woning ten opzichte van de nieuwbouw wordt nogmaals opgemerkt dat hierbij het vigerende planologische regime, middels de maximale bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, doorslaggevend is en niet de feitelijke situatie. Zoals ook reeds bij de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant opgemerkt zal de nieuw op te richten bebouwing dan weliswaar hoger worden gebouwd, de bebouwing zal ook op een grotere afstand (7 meter) van de woning van insprekers worden gesitueerd. Daarnaast betreft het ook bebouwing die niet vreemd is voor een situatie midden in een kern en die aansluit bij de bebouwing noordoostelijk van het pand van reclamant, waar ook sprake is van drie bouwlagen. Overigens komt de nieuwe bebouwing niet recht tegenover de woning van reclamant te liggen, hetgeen blijkt uit de tekening, die als bijlage is bijgevoegd. Voor onaanvaardbare aantasting van de privacy hoeft dan ook niet te worden gevreesd.

Ook over de afwenteling van eventuele planschade zijn overeenkomsten met de ontwikkelaars afgesloten. De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve niet in gevaar.

b. Geluidsoverlast bevoorrading winkels

Ten aanzien van het aspect fijnstof is zoals reeds blijkt uit de beantwoording van de inspraakreacties, geen sprake van hinder, aldus het door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek (kenmerk 20081479-06). Hetgeen nog eens wordt benadrukt door het Besluit Nibm (Niet in betekenende mate), dat geldt vanaf 1 augustus 2009. Aangezien onderhavig voornemen een ontwikkeling mogelijk maakt, die als "niet in betekenende mate" wordt aangeduid, zoals nader in de toelichting is uiteengezet.

Derhalve hoeft in het kader van het bestemmingsplan niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan. Daarnaast blijkt uit het geactualiseerde akoestisch onderzoek dat de laad- en losplaats ten westen van Breusterhof, de laad en losplaats ten oosten van de Kennedylaan en de bestaande laad- en losplaats van de PLUS-markt is gesitueerd op grotere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Waarbij voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de bevoorrading van de dagwinkel en supermarkt ter plaatse onafhankelijk van de uiteindelijke locatie van de dagwinkel van 235 m² bvo plaats dient te vinden op de in het bestemmingsplan vastgelegde locatie.

Zoals ook reeds door reclamanten zelf wordt opgemerkt kan de gemeenteraad het niet iedereen naar de zin maken, maar heeft deze wel de plicht en de verantwoordelijkheid om bij het vast te stellen van het bestemmingsplan met alle belangen, dus ook die van omwonenden, rekening te houden. In het kader van de onderhavige planontwikkeling is deze afweging ook gemaakt, met het ontwerp bestemmingsplan zoals dat nu voorligt tot gevolg. Waarbij voor zover mogelijk ook met de belangen van individuele omwonenden zoveel mogelijk rekening is gehouden.

c en d. Locatie laad- en losplaats en wenselijkheid laad- en losperron

In de eerste plannen voor een winkelcentrum werd voorzien in een inpandige laad en losruimte voor alle winkels in het oostelijk bouwblok. Niet alleen de Lidl, maar alle winkels zouden vanuit deze inpandige laad en losruimte bevoorrad worden. Er zou geen bevoorrading via de winkelstraat plaatsvinden. In de verdere ontwikkeling van de plannen heeft de supermarkt aangegeven het alleenrecht te willen op een bevoorrading aan de oostzijde van het bouwblok. Bovendien kon ook, door het wegvallen van de parkeerkelder onder het winkelcentrum bevoorrading van de overige winkels plaatsvinden via de winkelstraat, waardoor er geen noodzaak meer was voor bevoorrading middels de inpandige laad en losruimte in het oostblok. Tevens is in het kader van de verdere procedure mede in relatie tot de belangen van reclamanten, bekeken of gezien deze situatie een inpandige laad en losruimte de voorkeur genoot. Bij een inpandige laad en losruimte zou de vrachtauto komen rijden uit de richting Emmastraat/Breusterhof. Dit zou inhouden dat de vrachtwagen alvorens aan de manoeuvre te beginnen met indraaien met de lampen gericht zou zijn richting de Breusterstraat en de aldaar gelegen woningen. Vervolgens zou deze vrachtwagen achteruit de laadsluis indraaien. Hierbij zou de vrachtauto een aantal keren moeten in en uitdraaien alvorens recht achteruit te kunnen indraaien. Dit zou inhouden dat er meer handelingen moesten worden verricht, waarbij met name bij het achteruitrijden het signaalgeluid dat vrachtwagens hierbij produceren als hinderlijk wordt ervaren.

Gezien de nieuwe situatie (alleen bevoorrading Lidl) is onderzocht of er een manier van bevoorrading mogelijk is, die gemakkelijk is voor de chauffeur, maar die ook voor omwonenden minder overlast met zich mee brengt. Als gevolg hiervan is het plan aangepast. Het laad en losperron ligt nu op verdere afstand van de woning van reclamanten dan de ingang van de voorheen geplande sluis. Tevens wordt dit laad- en losperron zo uitgevoerd dat

de vrachtauto's moeten aanrijden vanuit de Breusterstraat en dus met lampen gericht zijn op de Breusterhof en niet meer op de Breusterstraat.

Na laden en lossen rijden de vrachtauto's via de Breusterhof/Emmastraat weg. De vrachtauto hoeft niet meer achteruit te rijden maar kan in een beweging het laadperron oprijden, waarbij zoals al eerder aangehaald alleen het laden en lossen voor de supermarkt plaatsvindt hetgeen in worst-case maximaal 2 maal per dag is.

De locatie van het laden en lossen is inmiddels definitief en concreet middels een aanduiding vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook is deze locatie meegenomen in het geactualiseerde akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat de laad- en losplaats ten westen van Breusterhof is gesitueerd op grotere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Uit het onderzoek blijkt derhalve dat het niet noodzakelijk is de laad- en losplaats van de Lidl te voorzien van een overkapping. Dit zal dan ook niet als verplichting worden vastgelegd in de regels, maar worden gehandhaafd zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

e. Uitbreiding Plusmarkt

Zoals ook door reclamanten gesteld was reeds in het voorontwerp bestemmingsplan rekening gehouden met 1.700 m² bvo supermarkt ten behoeve van de uitbreiding van de Plusmarkt. Bij de aanpassing naar ontwerp bestemmingsplan is het aantal m² bvo ter plaatse uitgebreid naar 1.870 m² bvo supermarkt. De afwijkingsbevoegdheid inzake "uitbreiding van het bruto vloeroppervlak binnen het bouwvlak met maximaal 25 %" ter plaatse van de Plusmarkt is als gevolg van deze uitbreiding komen te vervallen, waardoor per saldo niet meer ruimte is gecreëerd. Wel is de locatie veranderd. Aanvankelijk zou de uitbreiding plaatsvinden tot aan het pand Breusterstraat 52. Door de mogelijkheid tot het in eigendom verwerven van dit pand heeft Plus verzocht om ook dit pand bij de uitbreiding te betrekken om zodoende een betere bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Wat betreft het parkeren ten behoeve van het centrumplan. Zoals ook blijkt uit de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan voorziet het bestemmingsplan in 311 parkeerplaatsen. Een aantal waarmee aan de gemeentelijke parkeernorm van 305 (zonder dubbelgebruik) wordt voldaan. Zoals reclamanten reeds ook zelf hebben opgemerkt wordt daarnaast door de Plus tevens voorzien in 13 extra parkeerplaatsen op eigen terrein.

Daarnaast is in het geactualiseerde akoestisch onderzoek ook rekening gehouden met de parkeerplaats binnen de inrichtingsgrenzen van de PLUS-markt. Hieruit blijkt dat deze is gesitueerd op een kleinere afstand van de bestaande woningen dan de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. De langtijdgemiddelde en de maximale geluidbelasting vanwege het parkeren en het gebruik van de winkelwagens bedraagt, na de realisatie van een geluidafscherming van 2.5 meter hoogte op de perceelsgrens met woning Breusterstraat nr. 54 en 2 meter hoogte op de perceelsgrens met de woning Kriekenstraat nr. 11, minder dan de geluidniveaus die krachtens de VNG-publicatie als milieu hygiënisch verantwoord kunnen worden aangemerkt. PLUS Vastgoed zal in het kader van het activiteitenbesluit uit de Wet

milieubeheer moeten voldoen en zal dus moeten zorgdragen voor voldoende afscherming. Hetgeen mogelijk is op basis van het planologische regime zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

In verband met de uitbreiding van de Plusmarkt is reeds zoals door reclamanten wordt gesteld aanvullend onderzoek uitgevoerd inzake het aspect bodem. Daarnaast is er in 2012 opnieuw een actualiserend onderzoek uitgevoerd inzake het aspect externe veiligheid en de noodzakelijke aanvullingen inzake de paragrafen water, archeologie, luchtkwaliteit. Daarnaast is recentelijk een actualisatie van het milieuhygiënisch onderzoek uitgevoerd. De archeologische waarden van de nog niet onderzochte gebieden worden beschermd middels de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

5. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht, d.d. 27 februari 2013, met kenmerk 2013/11628

Reactie:

De Provincie Limburg heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013.

Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen onzerzijds. Ook thans ziet de Provincie geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Beantwoording gemeente:

De Provincie geeft aan geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze. De gemeente heeft de zienswijze ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Brandweer Zuid-Limburg, Willem Alexanderweg 101, 6222 NB Maastricht, d.d. 6 februari 2013, per email

Reactie:

De brandweer laat weten dat er geen andere opmerkingen zijn dan weergegeven in het advies van 21 mei 2012 met kenmerk 2012-1030-MP-19674.

Beantwoording gemeente:

Zoals ook reeds bij de beantwoording van de inspraakreactie opgemerkt. Heeft de gemeente de reactie voor kennis aangenomen en zullen de aanbevelingen uit het advies worden meegenomen bij de verdere planontwikkeling.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

II. Ambtshalve wijzigingen

- Ook noodtrappen en (technische) installaties dienen als ondergeschikte bouwdelen te worden beschouwd en worden toegevoegd aan artikel 2.2 “Uitsluiting ondergeschikte bouwdelen”. Daarnaast zal een tekstuele wijziging worden doorgevoerd. Het artikel zal als onderstaand weergegeven worden opgenomen in het bestemmingsplan:
“Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, noodtrappen, (technische)installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overkragingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten. Voor luifels, erkers en balkons geldt dit uitsluitend, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1.50 m bedraagt.”
- Op de verbeelding is een hoogtescheidingslijn opgenomen. Deze ontbrak echter in de legenda en zal derhalve ook aan de legenda worden toegevoegd. Daarnaast is deze lijn op enkele plaatsen te strikt toegepast, hetgeen is aangepast.
- De dagwinkel is binnen de begrenzing van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 2' gelegen. Bedoeld is de maximale oppervlakte te regelen en deze is reeds vastgelegd in de regels. De locatie van de dagwinkel is slechts beperkt tot de aanduiding. De begrenzing van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 2' is daartoe aangepast.