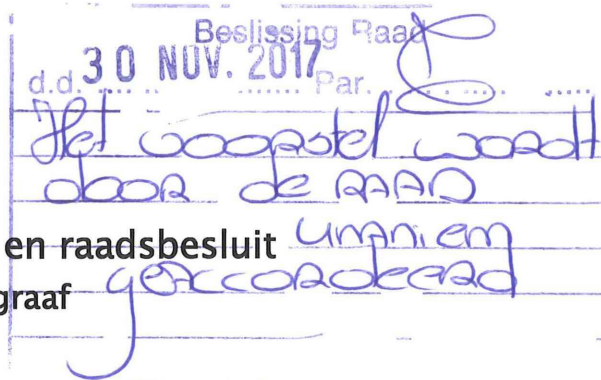


Voorstel raad en raadsbesluit
Gemeente Landgraaf



Programma

Documentnummer: B.17.1293



Landgraaf, 10 oktober 2017

ONDERWERP: Vaststelling bestemmingsplan 2e partiële herziening bedrijventerrein Strijthagen
Raadsvoorstelnummer: 86

PROGRAMMA 3. Ruimte en Herstructurering

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): E.J.M. Dreissen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: M. Ouarani

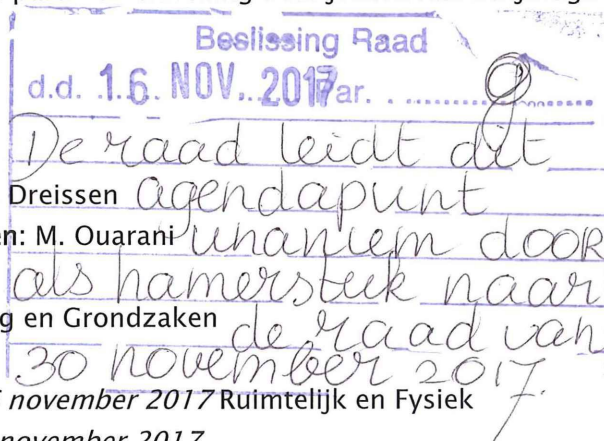
Telefoonnummer: 045-5695121

Organisatieonderdeel: Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

Behandeld in BenW d.d.: 24 oktober 2017

Behandeling in oordeelvormende raad d.d.: 16 november 2017 Ruimtelijk en Fysiek

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 30 november 2017



1. Samenvatting

Van Cranenbroek is sinds 2010 gevestigd aan de Minckelersstraat 1 te Landgraaf. De oppervlakte van het bestaande winkelgebouw bedraagt 15.000 m², waarvan 10.000 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.) en 5.000 m² magazijn. De omvang van de bestaande winkelvestiging is niet langer toereikend om de bedrijfsactiviteiten nu en in de toekomst goed te kunnen continueren en ontwikkelen. Van Cranenbroek wenst de bestaande winkelvestiging dan ook uit te breiden. Ten behoeve van deze uitbreiding heeft Van Cranenbroek het tegenover gelegen bedrijfsperceel aan de Minckelerstraat 2a aangekocht. Van Cranenbroek wenst op dit bedrijfsperceel een nieuw winkelpand met magazijn en een grootschalige parkeervoorziening op maaiveldniveau te realiseren. De oppervlakte van het nieuwe winkelgebouw op de Minckelersstraat 2a zal circa 25.000 m² bedragen waarvan maximaal 22.000 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.) met bijbehorende bedrijfsruimten. Het bestaande winkelpand op de Minckelersstraat 1 wordt volledig omgebouwd tot (afhaal)magazijn. Het bestaande parkeerterrein zal worden gehandhaafd. Met deze planontwikkeling wordt de winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) per saldo vergroot met maximaal 12.000 m² (w.v.o.). Tegelijkertijd worden nog onbenutte vierkante meters detailhandel gesaneerd, conform het beleid van de provincie en de Stadsregio Parkstad Limburg: circa 71.000 m² (w.v.o.) onbenutte planologisch retailmeters worden geschrapt.

In de huidige situatie zijn er op de drukste momenten bij Van Cranenbroek problemen qua verkeersdoorstroming en -afwikkeling. Met de uitbreiding zullen deze problemen toenemen waardoor infrastructurele aanpassingen aan het kruispunt Einsteinstraat – Minckelersstraat noodzakelijk zijn. Uit onderzoek is gebleken dat een enkelstrooksrotonde voor voldoende

afwikkelingscapaciteit zorgt om deze verkeersstromen aan te kunnen. Met Van Cranenbroek heeft de gemeente afspraken gemaakt over de aanleg van deze rotonde op het kruispunt Einsteinstraat – Minckelersstraat. De kosten van de aanleg van een rotonde komen grotendeels voor rekening van Van Cranenbroek.

Om de uitbreiding van Van Cranenbroek en de aanleg van de rotonde mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het vast te stellen bestemmingsplan waarin deze mogelijkheden worden opgenomen ligt thans voor.

2. Waarom naar de raad

De raad is ingevolge artikel 3.1 lid 1 juncto artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag omtrent de vaststelling van bestemmingsplannen.

Per 1 juli 2012 zijn de digitale standaarden STRI2012, SVBP2012 en IMRO2012 verplicht voor bestemmingsplannen (Ministeriële regeling RO-standaarden). Ingevolge artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgesteld door de raad. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de uitbreiding van Van Cranenbroek. Van Cranenbroek is een belangrijke ondernemer in Landgraaf. Uitbreiding van de bestaande winkel zorgt voor behoud van Van Cranenbroek en van werkgelegenheid voor Landgraaf. De uitbreiding heeft niet of nauwelijks verstorende werking op de bestaande detailhandelsstructuur. Tegelijkertijd worden nog onbenutte vierkante meters detailhandel gesaneerd, conform het beleid van de provincie en de Stadsregio Parkstad Limburg. Daarnaast worden bestaande en toekomstige problemen qua verkeersdoorstroming en – afwikkeling vanwege Van Cranenbroek met de aanleg van een enkelstrooksrotonde opgelost.

4. Argumentatie en alternatieven

Ten behoeve van de uitbreiding van Van Cranenbroek is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk omdat het vigerende bestemmingsplan de uitbreiding weliswaar inhoudelijk (qua gebruik en bebouwing) al mogelijk maakt, maar qua situering slechts ten dele. Met de vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan kan de bestaande winkel van Van Cranenbroek worden uitgebreid, conform de planregels van dit bestemmingsplan.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, treedt het bestemmingplan ingevolge artikel 3.8 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening in werking met ingang van de

dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De beroepstermijn duurt zes weken en beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het verstrijken van de beroepstermijn kan een aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan, tenzij samen met een eventueel beroepschrift een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) wordt ingediend.

6. Communicatie

Inspraak

Op 19 juli 2016 hebben burgemeester en wethouders het besluit genomen om af te zien van inspraak.

Vooraankondiging

Conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders kennis te geven dat zij een bestemmingsplan voorbereiden. Deze bekendmaking heeft ten aanzien van dit bestemmingsplan op 20 juli 2016 plaatsgevonden. Er bestond geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen noch zijn stukken ter inzage gelegd.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept van het bestemmingsplan aan de provincie Limburg, het waterschap Limburg en de stadsregio Parkstad Limburg toegezonden. Het waterschap heeft geen opmerkingen. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft op 12 april 2017 overleg plaatsgevonden met de provincie Limburg en de stadsregio Parkstad Limburg over het planvoornemen. Tijdens het overleg hebben partijen het volgende geconcludeerd:

1. Er is geen sprake van nieuwvestiging. De procedure is conform de regionale Retailstructuurvisie doorlopen.
2. Het schrappen van circa 71.000 m² w.v.o. onbenutte planologisch retailmeters levert een forse bijdrage aan de saneringsopgave binnen de stadsregio Parkstad Limburg.
3. In hoofdlijnen komt het nieuwe bestemmingsplan erop neer dat planologisch geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt; binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan zijn deze nu al planologisch mogelijk.
4. Het bestemmingsplan betekent dat incourant bedrijfs-onroerend goed wordt geamoveerd. Qua revitalisering en toekomstbestendig maken van het bedrijventerrein levert het plan een positieve bijdrage aan de uitstraling van het bedrijventerrein Strijthagen. Ook heeft het plan positieve gevolgen voor de werkgelegenheid.

Naar aanleiding van het overleg op 12 april 2017 heeft de provincie kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 26 juli 2017 in de VIA Landgraaf en op 2 augustus 2017 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan '2e Partiële herziening bedrijventerrein Strijthagen' ter inzage ligt voor een ieder. Het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 3 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

Het bestemmingsplan is economisch haalbaar. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Met Van Cranenbroek is een anterieure overeenkomst afgesloten ter verhaal van de exploitatiekosten.

Voor belanghebbenden staat de mogelijkheid open om tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep in te dienen in eerste en enige instantie bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingevolge artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan echter geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 naar voren heeft gebracht. Aangezien geen zienswijzen zijn ontvangen gedurende de zienswijzenperiode, is de verwachting dan ook dat niemand nog een rechtsgeldig beroep kan indienen tegen het eenmaal vastgestelde bestemmingsplan.

8. Het voorstel

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij voor om:

1. het bestemmingsplan “2^e partiële herziening bedrijventerrein Strijthagen”, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPPARHRZ2BDTSTRTHG-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN d.d. 2016 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. 2016;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPPARHRZ2BDTSTRTHG-VG01, verbeelding, planstatus vastgesteld, d.d. 13-10-2017, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R.J.H. Vlecken

9. a. Stukken behorende bij het besluit

- Het bestemmingsplan “2^e partiële herziening bedrijventerrein Strijthagen” zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de toelichting en de regels (analoge versie) plus de daarbij behorende bijlagen.
- Voor de raadpleging van de digitale versie wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl, rubriek Ruimtelijke Plannen – Vast te stellen, dan wel naar de landelijke viewer www.ruimtelijkeplannen.nl.

b. Onderliggende stukken

N.v.t.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

1. het bestemmingsplan "2^e partiële herziening bedrijventerrein Strijthagen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPPARHRZ2BDTSTRTHG-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN d.d. 2016 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. 2016;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPPARHRZ2BDTSTRTHG-VG01, verbeelding, planstatus vastgesteld, d.d. 13-10-2017, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 30 november 2017.

De griffier,



De voorzitter,

