

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
16 april 2019

Vergaderdatum:
29 mei 2019

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'MSP - reparatie Schandelerboord 19-25'

Registratienummer:
BWV-19003691

Agendapunt:
6

Op 13 maart 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling") uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan 'MSP' (zaaknummer 20180128/1/R1). Het bestemmingsplan 'MSP' (hierna: het moederplan) is een van de plannen die opgesteld zijn in het kader van de actualiseringsverplichting en het plangebied ligt ten noordoosten van de binnenstad van Heerlen.

De Afdeling heeft de uitspraak gedaan naar aanleiding van het door de eigenaar en huurders van de percelen Schandelerboord 19-25 ingestelde beroepen. Deze beroepen hadden betrekking op de manier waarop de retailactiviteiten en de aanwezige woning op de locatie in het moederplan waren bestemd. De beroepen zijn (deels) gegrond verklaard. De Afdeling heeft de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen over de wijze van het bestemmen van de supermarkt, de slijterij, de bijbehorende parkeervoorzieningen en de bedrijfswoning.

De uitspraak is als bijlage 2 toegevoegd. Deze uitspraak is ook gepubliceerd op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) onder kenmerk NL.IMRO.0917.GU030200W000002-0401.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen Heerlen, Sectie M, nummer 637, Heerlen, Sectie M, nummer 1808, Heerlen, Sectie M, nummer 2929 en Heerlen, Sectie M nummer 2930. Deze zijn plaatselijk bekend als Schandelerboord 19-25.



Plangebied in blauwe omkadering

Wijze van bestemmen in het moederplan

SUPERMARKT EN SLIJTERIJ

De supermarkt en slijterij die gevestigd zijn in het pand aan de Schandelerboord 19-25 passen niet in het Zuid-Limburgse retailbeleid, omdat de locatie buiten een aangewezen voorzieningencluster ligt. De supermarkt en slijterij zijn desondanks positief bestemd. De reden hiervoor is dat deze activiteiten al twee keer onder het overgangsrecht waren gebracht en dat is alleen toegestaan als er zicht op is dat de activiteiten tijdens de bestemmingsplanperiode (10 jaar) zullen worden beëindigd. Omdat hier geen zicht op is, zijn voor de percelen de bestemming bedrijf uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Heerlen Noord' overgenomen. Daarnaast zijn de aanduidingen supermarkt en slijterij op de bestaande bebouwing gelegd.

De functieaanduidingen zijn dus niet op het bouwvlak –dat groter is dan de bestaande bebouwing- gelegd, maar op het huidige gebouw. Doel hiervan was om de bestaande retailactiviteiten te kunnen voortzetten, maar een eventuele nieuwbouw of een herindelings van het pand niet te faciliteren. En zodoende op termijn een verplaatsing van de retailactiviteiten naar een aangewezen voorzieningencluster te bewerkstelligen.

In de bestemmingsplanregeling van het moederplan is daarnaast voor de supermarkt en slijterij een maximale oppervlakte opgenomen, die overeen komt met de huidige oppervlakte van de winkels.

Ook is opgenomen dat (als het pand gedurende minimaal één jaar niet in gebruik is als supermarkt of slijterij) deze gebruiksmogelijkheden door een wijzigingsplan er af kunnen worden gehaald. De locatie kan dan alleen nog als bedrijf worden gebruikt. Tegen deze wijzigingsbevoegdheid in het moederplan is geen beroep ingesteld.

PARKEREN

De regels van het bestemmingsplan maken ook bijbehorende voorzieningen mogelijk. Uitgangspunt van deze regeling is dat hierdoor ook parkeren ten behoeve van het toegestane gebruik op de percelen is toegestaan.

WONING

Op de percelen ligt een bestaande woning, die positief is bestemd in het moederplan.

Uitspraak van de Afdeling

SUPERMARKT EN SLIJTERIJ

Met betrekking tot de beperking van de aanduidingen supermarkt en slijterij is de Afdeling van oordeel dat het opnemen van een maximale oppervlakte in de regels in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten uit het retailbeleid. Omdat de maximale oppervlakte al een beperking vormt conform beleid, is de Afdeling van oordeel dat de beperking van de aanduidingen tot het bestaande pand niet deugdelijk is gemotiveerd.

PARKEREN

De Afdeling is van oordeel dat parkeervoorzieningen niet passen in de bijbehorende voorzieningen, zoals die in het moederplan zijn neergelegd. De parkeervoorzieningen zijn derhalve niet voldoende duidelijk geregeld.

WONING

Omdat ter zitting is gebleken dat de woning op de percelen in gebruik is als bedrijfswoning en ook als zodanig is vergund, dient een regeling te worden getroffen, waardoor de woning alsnog als bedrijfswoning wordt aangemerkt.

Opdracht van de Afdeling

Naar aanleiding van de bovengenoemde overwegingen draagt de Afdeling uw raad op om een nieuw besluit te nemen m.b.t. de locatie Schandelerboord 19-25, waarbij

- de contour van de functieaanduidingen "supermarkt" en "specifieke vorm van detailhandel - slijterij" overeen komt met de contour van de aan de percelen Schandelerboord 19- 25 toegekende bestemming "Bedrijf", zodat de gronden binnen en buiten het bouwvlak kunnen worden gebruikt ten behoeve van de supermarkt en de slijterij.

Op deze wijze kan binnen het bouwvlak de gewenste indeling worden gerealiseerd van de supermarkt en de slijterij met inachtneming van het maximum bruto-vloeroppervlak;

- een regeling wordt getroffen voor de aanwezigheid van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak;
- in artikel 5.1, lid 5.1.2, van de planregels tot uitdrukking dient te komen dat parkeervoorzieningen mogelijk zijn.

In het voorliggende reparatieplan is hier uitvoering aan gegeven. Daarbij blijft het maximale bruto-vloeroppervlak voor de supermarkt en de slijterij in de regels gehandhaafd.

Kader

Nieuwe ontwikkeling: Nee

Kernthema:

Ruimtelijke ordening

Het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan, past binnen het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2019—2022, programma Ruimtelijke Ontwikkeling.

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

- 1a. het bestemmingsplan 'MSP - reparatie Schandelerboord 19-25' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030200W000005-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030200W000005-0401.dxf) vast te stellen;
- 1b. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1a.1. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 maart 2019.

Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan hetgeen appellanten gegrond in de beroepsprocedure hebben aangedragen.

1b.1. het vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.

Het betreft hier een actualiserend plan dat geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk maakt. Er is dan ook geen verplichting, noch een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

n.v.t.

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP), in de Nederlandse Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter inzage gelegd.

Gezien de door de Afdeling gestelde termijn van 20 weken na bekendmaking van de uitspraak op 13 maart 2019, is de vaststelling van dit bestemmingsplan voorzien voor de raadsvergadering van 29 mei 2019.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'MSP - reparatie Schandelerboord 19-25' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;
- Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 13 maart 2019 (zaaknummer: 201800128/1/R1).

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris a.i.,

M.L. Wilke

Dit voorstel is digitaal ondertekend en

de wnd. burgemeester,

E.G.M. Roemer

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2019 registratienummer BWV-19003691;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

- 1a. het bestemmingsplan 'MSP - reparatie Schandelerboord 19-25' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030200W000005-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030200W000005-0401.dxf) vast te stellen;
- 1b. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 29 mei 2019.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

E.G.M. Roemer