

Heerlen

raadsvoorstel

bevoegdheid raad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
20 november 2012

Vergaderdatum:
8 januari 2013

Onderwerp

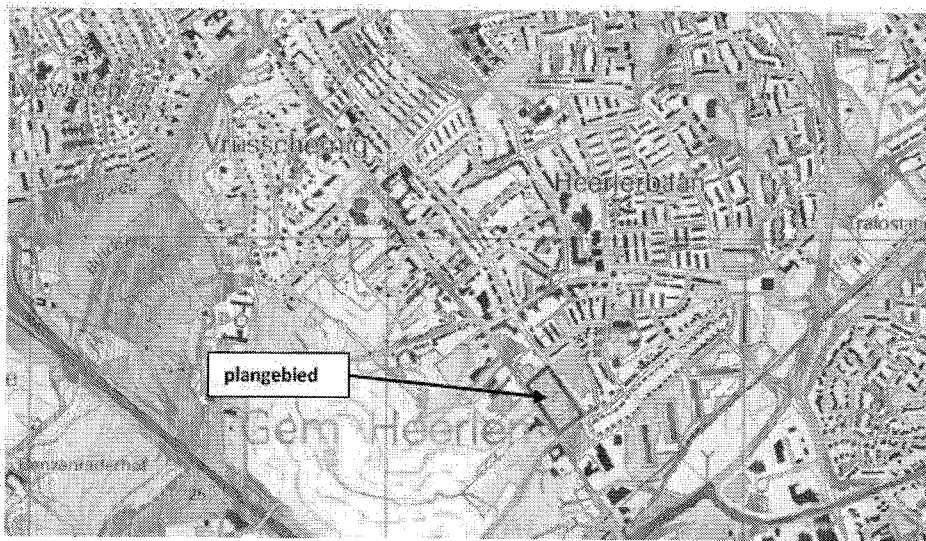
Het vaststellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)"

Registratienummer:
2012/33380

Inleiding/aanleiding

Het plangebied is gelegen aan de Heerlerbaan 239, aan de zuidkant van de gemeente Heerlen. Het wordt aan de westzijde begrensd door de Heerlerbaan, aan de noordzijde door een vestiging van de Keukenhal, aan de oostzijde door de Hambeukerboord en aan de zuidzijde door het magazijn van de Hiero-Woonsuper.

Agendapunt:
5



Voorgeschiedenis

In augustus 2006 is voor de locatie Heerlerbaan 239 een tijdelijke vrijstelling (voor de duur van vijf jaar) verleend van het ter plaatse geldende bestemmingsplan om zodoende twee supermarkten en een drogist tijdelijk in het voormalige Praxis-pand te kunnen huisvesten. De doelstelling was om gedurende die periode van vijf jaar een nieuw centrumplan voor de Heerlerbaan te ontwikkelen. Dit is helaas niet gelukt ondermeer doordat hieraan geen medewerking werd verleend door de toenmalige eigenaar van het bestaande winkelcentrum Giesen-Bautsch.

Medio 2010, ongeveer een jaar voor het aflopen van de tijdelijke vrijstelling, is door betrokkenen gezamenlijk vastgesteld dat een oplossing nodig was voor de ontstane situatie; dit tegen de achtergrond van de eerder verleende tijdelijke vrijstelling.

Het vorenstaande heeft geleid tot het sluiten van een (nieuwe) vaststellingsovereenkomst d.d. 28 maart 2011; de eerder in 2006 door partijen gesloten overeenkomst zou immers (in 2011) eindigen zonder dat zicht bestond op een mogelijke (alternatieve) locatie.

In de diverse retailbeleidsstukken wordt uitgegaan van de wens tot verdere concentratie van verspreid aanbod in de wijk gewenst is om te komen tot één centraal (groot) wijkwinkelcentrum. Een ander uitgangspunt van het beleid is, dat de voorzieningen in de buurt of wijk zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Voor deze wijk wordt een compleet aanbod van supermarkten en andere winkels voor dagelijkse boodschappen van groot belang geacht.

In het kader van de belangenafweging is aldus voor gekozen het huidige voorzieningenniveau voor de inwoners vanuit planologisch oogpunt bezien in stand te laten. Aanvang 2011 is om die reden besloten tot het starten van een planologisch traject met als doelstelling de huidige vestiging van de winkels aan de Heerlerbaan planologisch te verankeren.

Stand van zaken bestemmingsplanprocedure

In de vergadering van 19 juli 2011 heeft het college besloten om het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)" te accorderen en dit ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Na publicatie op 27 juli 2011 in het Weekblad Parkstad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 juli 2011 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft nog nader onderzoek plaatsgevonden.

Tijdens de hoorzitting op 16 oktober 2012 hebben twee van de zes reclamanten van de gelegenheid gebruik gemaakt om hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting maakt integraal deel uit van de zienswijzennota (bijlage 1 "Zienswijzennota bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (Supermarkten)").

Het nu voorliggende, gewijzigde, bestemmingsplan is gereed om – na vaststelling door uw raad – ter inzage te worden gelegd.

Kader

Economische stimulering.

Kernthema:

Economische speerpunten, detailhandel.

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 van de Wro).

Voorstel

- 1.a. de reclamanten genoemd in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten)" (bijlage 1) met uitzondering van reclamant 5 ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- 1.b. de door reclamanten 1 t/m 4 conform het bepaalde in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten)" (Bijlage 1) ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond en (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren;
- 1.c. het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding nr. NL.IMRO.0917. BP040100W000003-0401, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 1.a.1 De reclamanten 1, 2, 3 en 4 zijn ontvankelijk en reclamant 5 is niet ontvankelijk.*

Vanwege het buiten de termijn indienen van de zienswijze van reclamant 5 en op basis van de daarop volgende door reclamant gegeven toelichting op deze termijnoverschrijding is reclamant 5 niet ontvankelijk verklaard (bijlage 1, punt 2 ontvankelijkheid).

- 1.b.1 De ingediende zienswijzen, met name over het winkelprogramma en de verkeersveiligheid, blijken deels gegrond te zijn.*

Alle zienswijzen worden gedetailleerd beschreven en beantwoord in de bij dit voorstel behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten)" (bijlage 1). De twee belangrijkste onderdelen zijn de omvang van het winkelprogramma en de verkeersveiligheid rond het laden en lossen. Beide aspecten worden hierna verder toegelicht.

- 1.b.2 In de zienswijzen is aangegeven dat de verkeersveiligheid rond het laden en lossen in het geding is, hetgeen aanleiding is geweest om een onderzoek naar de verkeersveiligheid te laten doen.*

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is volgens de zienswijzen onvoldoende rekening gehouden met alle relevante verkeersaspecten, waaronder de verkeersveiligheid bij het laden en lossen (de winkelbevoorrading). Naar aanleiding van deze zienswijzen is aan DHV opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren. De conclusie van DHV inhoudende dat er op korte termijn maatregelen moeten worden getroffen om de huidige onoverzichtelijke laad- en lossituatie te verbeteren, worden door ons gedeeld.

- 1.b.3 In de zienswijzen is aangegeven dat het winkelprogramma te groot is, hetgeen aanleiding is geweest om alsnog een distributie-planologisch onderzoek te laten uitvoeren.*

In de zienswijzen werd gesteld dat met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt gehandeld in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Men vindt vooral dat het permanent mogelijk maken van de supermarkten niet past binnen de Retailstructuurvisie.

Ook zouden de noodzakelijke onderzoeken naar de effecten en een onderbouwing van het voor de wijk Heerlerbaan benodigde aantal m² detailhandel ontbreken.

Mede naar aanleiding van de inhoud en de strekking van de zienswijzen en gelet op het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is een distributie-planologisch onderzoek (hierna: dpo) uitgevoerd door bureau BRO. Daaruit volgt – kort gezegd – dat er geen sprake is van strijd met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

De huidige supermarkten zijn ter plaatse reeds meer dan 6 jaar aanwezig. Voortzetting van het gebruik van de panden ten behoeve van detailhandel ter plaatse ligt in die zin in de lijn van het huidige gebruik van de panden. Dat gebruik past overigens ook in het streven om te voorzien in de behoefte van de inwoners van de gemeente en/of de omliggende wijken. Het gaat in deze enkel om het mogelijk maken van het huidige gebruik van de panden ten behoeve van detailhandel.

Het winkelaanbod past ook binnen de Retailstructuurvisie in die zin dat de cluster Heerlerbaan daarin benoemd is. Van strijdigheid met die visie blijkt niet c.q. is niet gebleken.

Ten slotte is van belang dat is beoordeeld of sprake kan zijn van een vorm van duurzame ontvruchting van de voorzieningenstructuur. Voor de vraag of sprake is van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector, is niet van doorslaggevende betekenis of er sprake is van een overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Van belang is dat voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Van een duurzame ontvruchting is blijkens onderzoek geen sprake.

- 1.c.1. De gegronde zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting behorende bij het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen.*

Zoals hiervoor reeds kort toegelicht zijn de ingediende zienswijzen aanleiding geweest om een aantal onderzoeken, waaronder een distributie-planologisch en een verkeerstechnisch onderzoek, uit te laten voeren. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken dient de toelichting op enkele punten te worden aangepast. Het juridisch bindende deel – de verbeelding en de planregels – behoeft geen wijziging.

2. *Met het sluiten van de anterieure overeenkomst is het wettelijk verplichte kostenverhaal verzekerd.*

Over de grondexploitatiekosten die met het onderhavige bestemmingsplan gemoeid zijn, is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen een exploitatieplan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde.

Communicatie

Zie "planning, procedure en uitvoering"

Planning, procedure en uitvoering

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het Weekblad Parkstad, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl verschijnen. Via deze laatste website kan het bestemmingsplan ook worden gedownload. Daarnaast zal het plan gedurende 6 weken bij de Afdeling Publiekszaken ter inzage worden gelegd.

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het bestemmingsplan plaats. Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en diegenen die zich niet kunnen vinden in de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 oktober 2012 (zie bijlage) is de vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk voorzien voor de raadsvergadering van 8 januari 2013.

Bijlagen ter inzage

- Het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)";
- Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten)";
- het dpo Heerlerbaan;
- het memo betreffende verkeersaspecten (dhv);
- Uitspraak ARvS 201208560 Wet dwangsom tbv niet vaststellen van het bp Heerlerbaan 239

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.L.A.F.M. Bruls

dr. P.F.G. Depla

Heerlen

pagina 6/6

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 november 2012;
registratienummer 2012/33380;

gegeven de agendering door het Presidium;

gehoord het advies van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

- 1.a. de reclamanten genoemd in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten)" (bijlage 1) met uitzondering van reclamant 5 ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- 1.b. de door reclamanten 1 t/m 4 conform het bepaalde in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten)" (Bijlage 1) ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond en (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren;
- 1.c. het bestemmingsplan "Heerlerbaan 239 (supermarkten)" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding nr. NL.IMRO.0917. BP040100W000003-0401, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 8 januari 2013.

griffier,

voorzitter,