

Sector: Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Kerkrade, 22 januari 2020

Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 19it01587

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 19Rb069, inzake de vaststelling bestemmingsplan Beitel-Locht aan.

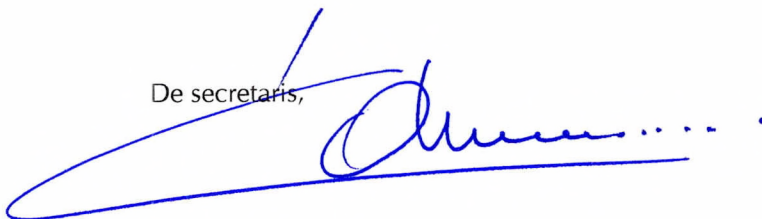
In de nota van toelichting, nr. 19TI066, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,



dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,



H.J.M. Coumans MPM.

Nota van toelichting

Numer.: 19TI066	Kerkrade, 22 januari 2020
------------------------	----------------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 19Rb069

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan "Beitel-Locht"

Beslispunten

- I. het bestemmingsplan "Beitel-Locht" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPBeitelLocht-Vg01 met bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0928.BPBeitelLocht-Vg01 d.d. 28 augustus 2019 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
- II. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- III. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.

Inleiding

Ten tijde van de invoering van de geheel herziene Wet ruimtelijke ordening in 2008 gold voor het grondgebied van de gemeente Kerkrade een veelheid aan vaak verouderde en versnipperde bestemmingsplannen. Vanwege de met de invoering van deze wet samenhangende actualisatieverplichting voor verouderde bestemmingsplannen zijn c.q. worden deze plannen herzien. Inmiddels is voor het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente weer een actueel bestemmingsplan vastgesteld. Wat nog resteert is o.a. een aantal bedrijventerreinen, waaronder Willem-Sophia (in procedure) en onderhavig plangebied.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het westelijk deel van Kerkrade en heeft betrekking op de strook tussen het plangebied van bestemmingsplan Rodaboulevard in het westen en het plangebied van bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide in het oosten. Het plangebied wordt verder globaal begrensd door de Euregioweg in het noorden en de spoorlijn van de ZLSM in het zuiden.

Een ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Doelstelling

Een actueel en onherroepelijk bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied.

Argumenten

Het geldende bestemmingsplan voor het gebied dateert – afgezien van een tweetal herzieningen op onderdelen – nog uit 1972 (destijds nog gemeente Heerlen) en is sterk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft een overwegend beheersmatig karakter. Dat houdt in dat wordt voorzien in een nieuw planologisch kader voor het plangebied, afgestemd op de bestaande situatie, waarbij weliswaar wordt voorzien in enige mate van flexibiliteit in de bouw- en gebruiksregels, maar geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Actueel beleid is in het bestemmingsplan verwerkt c.q. doorvertaald.

Het bestemmingsplan zal voorts voldoen aan de actuele eisen voor wat betreft inhoud, vormgeving en beschikbaarstelling als gesteld in de in 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening en aanverwante regelgeving. Dat houdt onder meer in dat het bestemmingsplan digitaal wordt opgesteld overeenkomstig

de toepasselijke Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en dat het plan ook digitaal beschikbaar wordt gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

De belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd zijn:

- De gehanteerde systematiek komt grotendeels overeen met het eerder vastgestelde bestemmingsplan voor het aangrenzende bedrijventerrein Spekholzerheide, dat geldt voor de overzijde van de weg Locht. Dat houdt onder meer in dat relatief lichte bedrijvigheid wordt toegestaan op basis van een toegesneden bedrijvenlijst. Voor bestaande bedrijven van een hogere categorie dan gewenst vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is maatwerk getroffen. Die bedrijven worden positief bestemd, maar omschakelen naar andere bedrijfsactiviteiten die de maximale milieucategorie overschrijden wordt niet toegestaan.
- Nieuwe geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen worden niet toegelaten;
- de bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden: ruime bouwvlakken met een maximum bebouwingspercentage.
- De bestaande (bedrijfs)woningen worden positief bestemd, er worden geen nieuwe (bedrijfs)woningen toegestaan.
- Verleende vergunningen worden geïmplementeerd in het plan door het opnemen van een passende bestemming.

Wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

1) Bestemming Locht 2

Ten aanzien van dit laatste punt wordt nu aanleiding gezien ambtshalve een wijziging door te voeren in het bestemmingsplan. Deze wijziging heeft betrekking op het perceel Locht 2 te Kerkrade. Voor dit perceel is in 1980 een bouwvergunning verleend voor een meubeltoonzaal. Hoewel er geen meubeltoonzaal meer is gevestigd, is op het perceel wel nog steeds sprake van dezelfde functie, namelijk detailhandel. Mede gezien het bepaalde in de zogenoemde Dienstenrichtlijn, dient terughoudend te worden omgegaan met het stellen van beperkingen aan diensten zoals detailhandel. Om die reden dient in bestemmingsplannen dan ook terughoudend te worden omgegaan met het beperken van de planologische mogelijkheden voor detailhandel op een perceel c.q. op het pand door het toepassen van branchering.

In de bestemmingsplannen die in het kader van de noodzakelijke actualisering de afgelopen jaren binnen Kerkrade zijn vastgesteld, is ook terughoudend omgegaan met branchering. Supermarkten zijn als zodanig bestemd op die locaties waar ze aanwezig zijn, maar de vestiging van nieuwe supermarkten wordt op andere locaties conform het regionaal detailhandelsbeleid (o.a. Structuurvisie Regionale Economie Zuid-Limburg) niet (rechtstreeks) mogelijk gemaakt. Voor perifere detailhandelsclusters zoals de Rodaboulevard, is wel branchering toegepast, gezien de positie van een dergelijk cluster binnen de retailstructuur. Andere, solitair gelegen winkelpanden – zoals Locht 2 – zijn voorzien van een detailhandelsbestemming, overeenkomstig de bestaande situatie c.q. in de omvang die het tot dat moment geldende bestemmingsplan toestond. Overigens ligt het pand Locht 2 volgens de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg in een potentiële uitbreidingslocatie voor de Rodaboulevard, ten behoeve van winkels met het thema sport en vrije tijd. Een dergelijke mogelijke toekomstige uitbreiding van de Rodaboulevard staat echter los van de opgave om nu te voorzien in een passende bestemming voor het betreffende pand, in het kader van de reguliere bestemmingsplanactualisatie.

Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen bijvoorbeeld een drogist of slijterij, maar hebben al die winkels een detailhandelsbestemming gekregen die detailhandel toestaat, met uitzondering van een supermarkt. Om die reden is ook aan Locht 2 een bestemming toegekend die detailhandel toestaat. Ook hier met uitzondering van een supermarkt. Strikt genomen is de huidige vorm van detailhandel niet toegestaan in het pand Locht 2, aangezien hier slechts vergunning is verleend voor een meubeltoonzaal. Was het bestemmingsplan eerder geactualiseerd (het dateert immers nog uit de jaren 70), dan was voor dit perceel naar alle waarschijnlijkheid al een detailhandelsbestemming opgenomen. Was er nu nog een meubeltoonzaal gevestigd, dan was gezien het voorgaande ook voorzien in een detailhandelsbestemming. Volledigheidshalve: er wordt dus geen supermarkt toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het pand Locht 2 dan ook een aanduiding 'detailhandel' opgenomen binnen de toegekende bestemming 'Bedrijf'. In de regels voor de bestemming 'Bedrijf' is vervolgens bepaald dat naast de reguliere mogelijkheden voor bedrijvigheid uit de categorie A en B tevens detailhandel is toegestaan. De aanduiding is toegekend aan het gehele perceel, aangezien ook de parkeergelegenheid ten dienste staat van deze functie. Echter, vanwege de relatief grote bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf', biedt die combinatie van regels vanuit het actuele beleid en ten opzichte van de feitelijke situatie ongewenste mogelijkheden voor een aanzienlijke uitbreiding van de oppervlakte aan detailhandel. Op dat punt wordt daarom voorgesteld de redactie van het betreffende artikel (artikel 3.1, sub g van de planregels) zodanig te wijzigen dat de detailhandelsmogelijkheden worden beperkt tot de bestaande brutovloeroppervlakte. Daarmee kan het huidige gebruik worden voortgezet, maar wordt ook voorkomen dat een (aanzienlijke) uitbreiding van detailhandelsmogelijkheden buiten de nagestreefde en als zodanig aangewezen retailstructuur plaatsvindt, maar blijven de bouwmogelijkheden die overeenkomstig de bestemming 'Bedrijf' worden geboden wel behouden. Daarbij wordt volledigheidshalve nogmaals opgemerkt dat gezien de ontstaansgeschiedenis van het pand (gerealiseerd op basis van een vergunning) er is geen sprake van (meer) planologische rechten in het vooralsnog geldende bestemmingsplan) daarmee geen inbreuk plaatsvindt op de (toegestane) bedrijfsactiviteiten.

Begrip supermarkt

Zoals uit het voorgaande blijkt, is het niet gewenst nieuwe supermarkten mogelijk te maken, ook niet in het pand Locht 2. Een supermarkt is daarom in de planregels benoemd als een vorm van strijdig gebruik. Om discussies zoveel mogelijk uit te sluiten wordt voorgesteld aan de planregels een begripsomschrijving voor het begrip 'supermarkt' toe te voegen: *'een detailhandelsbedrijf dat is gericht op het in hoofdzaak verkopen van levensmiddelen, eventueel in combinatie met andere dagelijkse benodigdheden artikelen, zoals huishoudelijke artikelen, schoonmaakartikelen, persoonlijke verzorgingsartikelen en daaraan verwante artikelen, op basis van zelfbediening en met een brutovloeroppervlakte van minimaal 500 m²'.*

Kanttekeningen

n.v.t.

Duurzaamheid

De planregels die voor de in het plan voorkomende bestemmingen zijn opgenomen bieden ruimte om duurzaamheidsmaatregelen (zoals bijvoorbeeld warmtepompen en zonnepanelen) of maatregelen in het kader van klimaatadaptatie (zoals waterinfiltratievoorzieningen of nieuwe groenvoorzieningen) te faciliteren.

Financiën

Geen financiële consequenties, behoudens eventuele planschade. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan en het bij indirecte planschade gehanteerde normaal maatschappelijk risico, wordt de kans op planschade klein geacht.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kunnen belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest (tijdig) een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep instellen.

Uitvoering

Zoals hiervoor aangegeven wordt het bestemmingsplan na vaststelling door uw gemeenteraad gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Daarnaast zullen o.a. de provincie Limburg en de gemeente Heerlen in kennis worden gesteld van uw besluit.



Ontwerpbesluit

Nr.: 19Rb069

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Beitel-Locht" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 27 juni 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPBeitelLocht-Ow01;
- dat van deze terinzagelegging vooraf op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzageperiode geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld.

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, nr. 19Tl066, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 15 januari 2020;

gelet op,

- **programma:** Bouwen en wonen
- **gemeentelijk/regionaal beleidskader:** (Inter)gemeentelijke structuurvisies
- **wetsartikel:** Hoofdstukken 3 en 6 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- I. het bestemmingsplan "Beitel-Locht" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPBeitelLocht-Vg01 met bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0928.BPBeitelLocht-Vg01 d.d. 28 augustus 2019 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
- II. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- III. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 29 januari 2020

De voorzitter van de raad,

dr. T.P. Dassen-Housen.

De griffier,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen.